

EXPOSÉ

3-ZIMMER EIGENTUMS-
WOHNUNG MIT
SCHÖNEM BALKON
IN MH-MITTE-NORD





Eine eigene Immobilie ist sehr oft die Verwirklichung eines Lebenstraumes. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus kauft, der möchte sich ein neues Zuhause erschaffen oder sogar den Grundstein für eine neue Existenz legen. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Wir überreichen Ihnen heute unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Wir zeigen Ihnen die Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Vor-Ort Termin gerne persönlich. Dabei werden wir nicht nur alle Ihre Fragen beantworten, sondern Ihnen auch Ideen und Anregungen für die Immobilie präsentieren.

Wir möchten Sie bei Ihrem wichtigen Schritt in die neue Immobilie erfolgreich begleiten.

Mit den besten Grüßen

Torsten Gehrken

DIE DATEN IM ÜBERBLICK

Status:	Verfügbar
Objektnummer:	IU389
Immobilientyp:	Eigentumswohnung
Etage:	1. Etage
Wohnfläche:	ca. 82,50 m ²
Keller:	Ja
Baujahr:	1985
Befeuierung:	Elektro
Heizungsart:	Fussbodenheizung
Hausgeld:	226 €
Fernsehanschluss:	Kabelanschluss
Balkon:	Ja
Provision:	3,57% vom notariellen Kaufvertrag
Stellplatz:	Ja

Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die wir von unserem Auftraggeber übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

HERZLICH WILLKOMMEN IN DER SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR

DIE LAGE



Das Mehrfamilienhaus steht in Mülheim an der Ruhr, Stadtteil Mitte-Nord. Die Immobilie befindet sich in nahezu perfekter Lage, wenn kurze Wege in die Stadt oder nach Essen gewünscht sind. Die Aktienstraße ist die nächste schnelle Verbindung zur A 40 Richtung Essen und Köln und in Minuten mit dem Auto zu erreichen. So ist eine Anbindung an alle Ruhrgebietsstädte nahe. Die Straßenbahn bringt Sie mit der Linie 104 bis nach Essen-Borbeck oder zum Hauptbahnhof Mülheim und ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Mit dem Rad sind Sie im Handumdrehen in der City, am Hauptbahnhof oder an der Ruhr.

Infrastruktur

Alle notwendigen Dinge des Lebens sind in der Nähe: Supermärkte, Ärzte, drei Gymnasien, zwei Realschu-

len, eine Berufsschule und sechs Grundschulen stehen in der Stadtmitte zur Auswahl. Eltern können zwischen 18 KiTas wählen.

Kultur und Entspannung

Mülheim bietet eine engagierte, interessante Kulturszene mit sehr viel Engagement der hier lebenden Kreativen an. Ob Sie in der Stadthalle ein Ballett, ein klassisches Konzert oder eine Comedy-Größe sehen wollen – alles geht. Ein Eis mit Blick auf den Stadthafen in der Sonne mit Blick auf die Ruhr ist das Kontrastprogramm. Auch der Wasserbahnhof, wo die „Weiße Flotte“ anlegt, lädt zum Verweilen oder zum gemütlichen Tuckern über den Fluss ein. Für die Kinder gibt's das Haus Ruhrnatur, ein interaktives Haus, das den Kleinen eine Menge über Fluss, Flora und

Fauna zu erzählen hat.

Für Shoppingwünsche steht die Schlossstraße mit dem großen Einkaufszentrum „Forum“ bereit und lädt Sie zum Bummeln und Einkaufen ein. Das moderne Medienhaus mit Bibliothek ist der kulturelle Mittelpunkt der Stadt. Es begeistert mit Architektur und seinem Angebot an Musik, Literatur, Ausstellungen und Diskussionen. Kinder können dort an vielfältigen Kursen teilnehmen. Das Kunstmuseum „Alte Post“ liegt gleich neben dem Medienhaus und ist über die Stadtgrenzen hinaus für seine expressionistische Sammlung und ambitionierten Ausstellungen bekannt.



AUSSTATTUNG

- Dusche von 2018
- Gäste-WC
- Balkon (Rückseite)
- PKW - Stellplatz



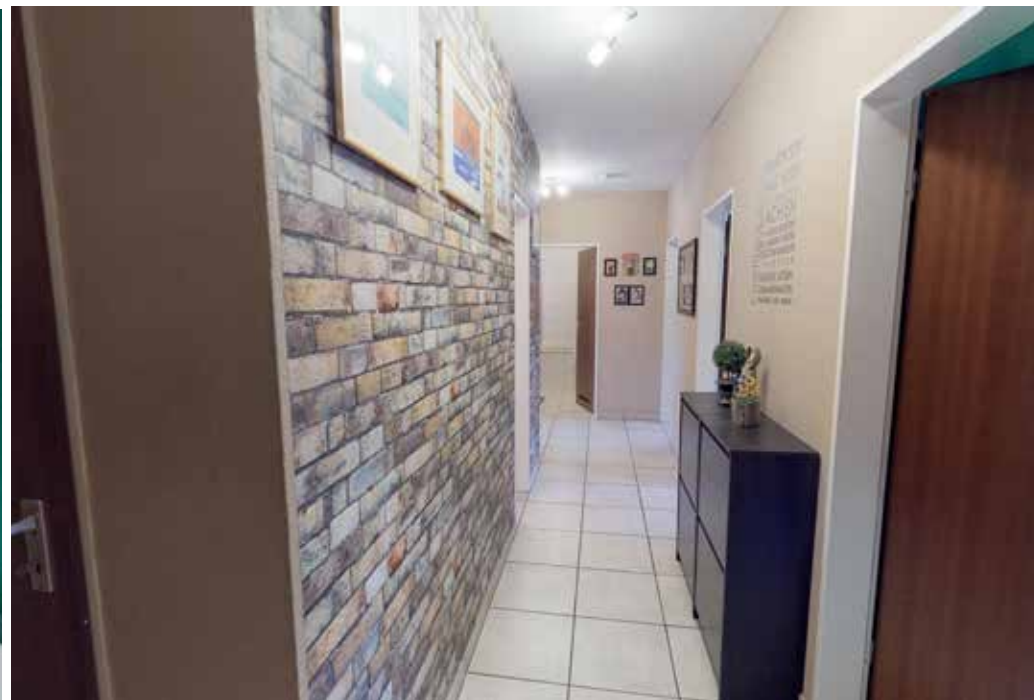


Der Ausblick vom Balkon



Eine schöne Wohnung für ein Pärchen







Der Küchenbereich

DAS EXPOSÉ

Sie sind fest entschlossen eine erste Immobilie zu erwerben? Doch der Erwerb zur Eigennutzung oder Kapitalanlage sollte risikofrei und dauerhaft finanziell für Sie kalkulierbar sein? Dann stellen wir Ihnen diese Eigentumswohnung aus dem Jahr 1985 in einer kleineren Eigentümergemeinschaft nahe dem Mülheimer Stadtzentrum vor. Es ist eine grundsolide, sehr vernünftige Wohnung auf der ersten Etage. Sie ist gepflegt und verfügt über eine gute Raumaufteilung. Geeignet ist sie für eine kleine Familie, eine Einzelperson mit Platzbedarf oder auch zur Weitervermietung.

Aufteilung der Wohnung

Außer einem großzügigen, gartenwärts gelegenen Wohnraum, vor dem sich ein geräumiger Balkon befindet (ca. 16m²), bietet die Wohnung zwei weitere Zimmer an. Ein Bad mit Dusche (2018 neu) und Badewanne sowie ein Gäste-WC stehen zur Verfügung.

Die Anordnung der Räume wurde gut durchdacht: Rechts vom Eingangsbereich liegen nacheinander ein Kinder- oder Arbeitszimmer, dann folgt die moderne weiße Kochküche und daneben ein Schlafzimmer. Das Familienbad ist gleich neben dem Schlafzimmer zu erreichen. Gegenüber des Schlafzimmers liegt der helle und viel Raum bietende Wohn-Essbereich.

Von dort haben Sie einen grünen Ausblick auf Bäume und Natur. Der Balkon bietet auch vier Menschen genügend Platz zum gemeinsamen Essen oder zur Entspannung auf einer Sonnenliege.

Besonderes

Es gibt keine störenden Heizkörper, da die Wohnung über eine angenehme Fußbodenheizung gewärmt wird. Für den Bodenbelag in der gesamten Wohnung hat der ehemalige Bauherr einheitliche Fliesen in einer ästhetischen Cremefarbe gewählt, die durchgehend verlegt sind. Sie verleihen der Wohnung Helligkeit. Die Wände im Gäste-WC, der Küche und im Familienbad sind ebenfalls farblich unauffällig (weiß oder cremefarben) gefliest. Praktisch ist die Garderobennische mit einem Einbauschränk direkt links neben dem Eingang im Flurbereich. Ein Stellplatz für den PKW gehört ebenfalls zum Angebot.

Essen und Wohnen

Im Wohnbereich lässt ein bodenhohes vierflügeliges Fenster mit einem Schiebetürelement reichlich Licht herein. Die Zimmerdecke des Wohnzimmers ist mit einer weißen Lamellenholzdecke versehen. In sie sind Strahler eingebaut, die auch abends für gute Lichtausbeute sorgen.

Unser persönlicher Eindruck:

Das ist eine Eigentumswohnung, die solide gebaut, gepflegt, übersichtlich und pragmatisch ist. In dieser Wohnung erwarten Sie keine Überraschungen: Sie bekommen, was Sie sehen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis passt. Diese Wohnung ist genauso gut selbst zu bewohnen als auch langfristig zu vermieten.



Der helle Wohn- und Essbereich



ImmoVernunft GmbH ist spezialisiert auf private Wohnimmobilien in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg, Oberhausen, Ratingen und Düsseldorf. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

Premiumpartnerschaft ImmobilienScout24. Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

Vereinstrasse 16

45468 Mülheim an der Ruhr

Tel: +49 20 89 600 100

Mobilfunk: +49 177 47 86 570

E-Mail: info@immovernunft.de

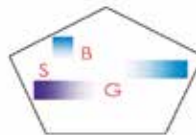


SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf durch ein Marktwertgutachten und Home-Staging
- spezielle Strategien wie virtuelle Besichtigung, Luft-Panorama Rundgang, Bieterverfahren und Open House
- Exakte Berechnung der Wohnfläche
- Immobilienvideo mit Moderation
- Erstellung von hochwertigen Grundrissen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- VIP-Suchservice unter www.immovernunft.de
- bevorzugte Besichtigung bei Vorpremierer-Immobilien für VIP-Klienten
- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten



WWW.IMMOVERNUNFT.DE