

# EXPOSÉ

---

ERFREULICH UNGEWÖHNLICH  
UND EINWANDFREI: 3 - ZIMMER  
ETW (CA.87 M<sup>2</sup>) MIT BALKON IN  
MH-DÜMPTEN

---





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:	SL111
Immobilientyp:	Eigentumswohnung
Etage:	3. Etage
Wohnfläche:	ca. 87,40 m <sup>2</sup>
Anzahl der Hausparteien:	17
Baujahr:	1972
Befeuernng:	Elektro
Heizungsart:	Fussbodenheizung
Hausgeld:	277 €
Fernsehanschluss:	Satellitenanschluss
Balkon:	Ja
Provision:	3,57% vom notariellen Kaufvertrag
Garage:	Ja, Kaufpreis: 8.000 €

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



„Wir im Königreich Dümpten“, das ist die stolze Beschreibung der Bewohner dieses Stadtteils. In diesem nördlichsten Stadtteil lässt es sich unter freundlichen Nachbarn gut leben. Das Haus steht in ruhiger Lage in der Nähe des zweispurigen Zehntweg in Mülheim-Dümpten. Essen-Frintrop und Oberhausen sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Anbindung an die Schlagader A 40 ist die Auffahrt Dümpten und in fünf Minuten zu erreichen. So kommen Sie in beide Richtungen nach Essen, Bochum oder zum Kreuz Kaiserberg. Zum Zentrum (15 Minuten) fahren eine Straßenbahnlinie und gleich mehrere Buslinien.

### **Shoppen und Versorgung**

In unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnung finden Sie einen Bäcker. Größere und kleinere Geschäfte für den

täglichen Bedarf können Sie in drei Minuten mit dem Rad erreichen, denn das liegt nur 1,3 Kilometer von Ihrer Wohnung entfernt. Ob Elektronik, Schuhe, Kleidung oder Lebensmittel, alles finden Sie komfortabel vereint am „Heifeskamp“, in einem großen Einzelhandels-Zentrum befindet. Hier gibt es meist das billigste Benzin in der Stadt und jede Menge Shopping-Möglichkeiten. Auch mit dem Auto sind es nur wenige Minuten bis dorthin.

### **Grüne Erholung**

Zur Erholung für Menschen und Tiere ist ein Ausflug in das grüne Hexbachtal, das in wenigen Metern Entfernung liegt und ein wirklich erholsames Tal mit Bewaldung und Spazierwegen ist. Hier stehen auch Pferde auf einer Koppel und ein Landlebengefühl stellt

sich ein. Auch das Horbachtal bietet sich für einen entspannten Gang mit oder ohne Hund an. Es ist mit dem Rad, Auto oder auch zu Fuß zu erreichen und ein Spaziergang dort ist ein kleiner Urlaub vom Alltag.

### **Und die Kinder?**

Bildungseinrichtungen für Kinder gibt es reichlich: 16 Kindertagesstätten, eine Gesamtschule und spezielle Förderschulen. Zwei Grundschulen und eine KiTa befinden sich im Umkreis von wenigen hundert Metern. Die Dümptener Gemeinde St. Barbara und die Sportvereine sind sehr aktiv und ziehen Jung und Alt an.



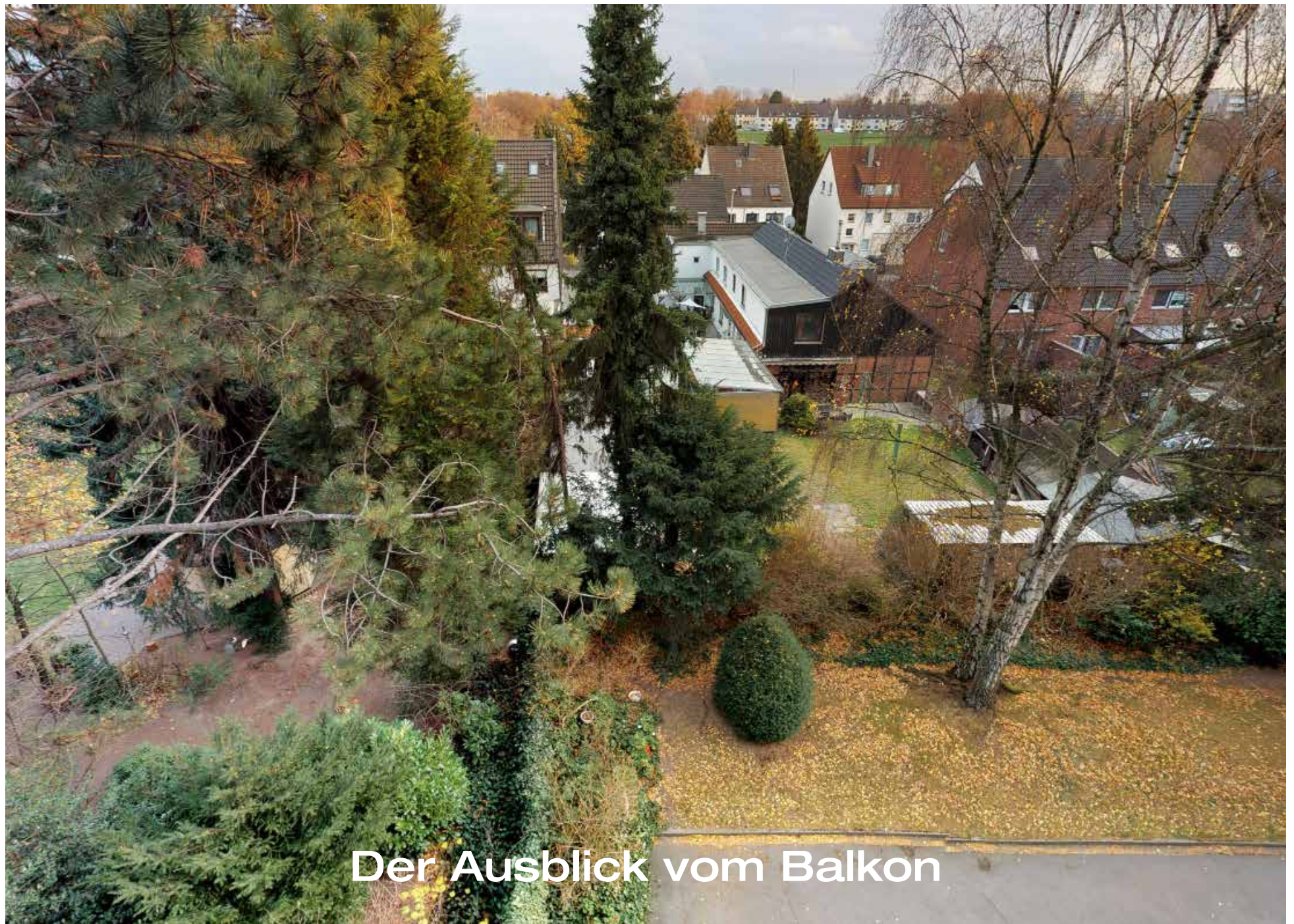
# AUSSTATTUNG

- Fussbodenheizung
- Kamin
- Balkon
- Garage, Kaufpreis: 8.000 €
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung

## Info:

Küche kann optional erworben werden, ist aber im Preis nicht enthalten

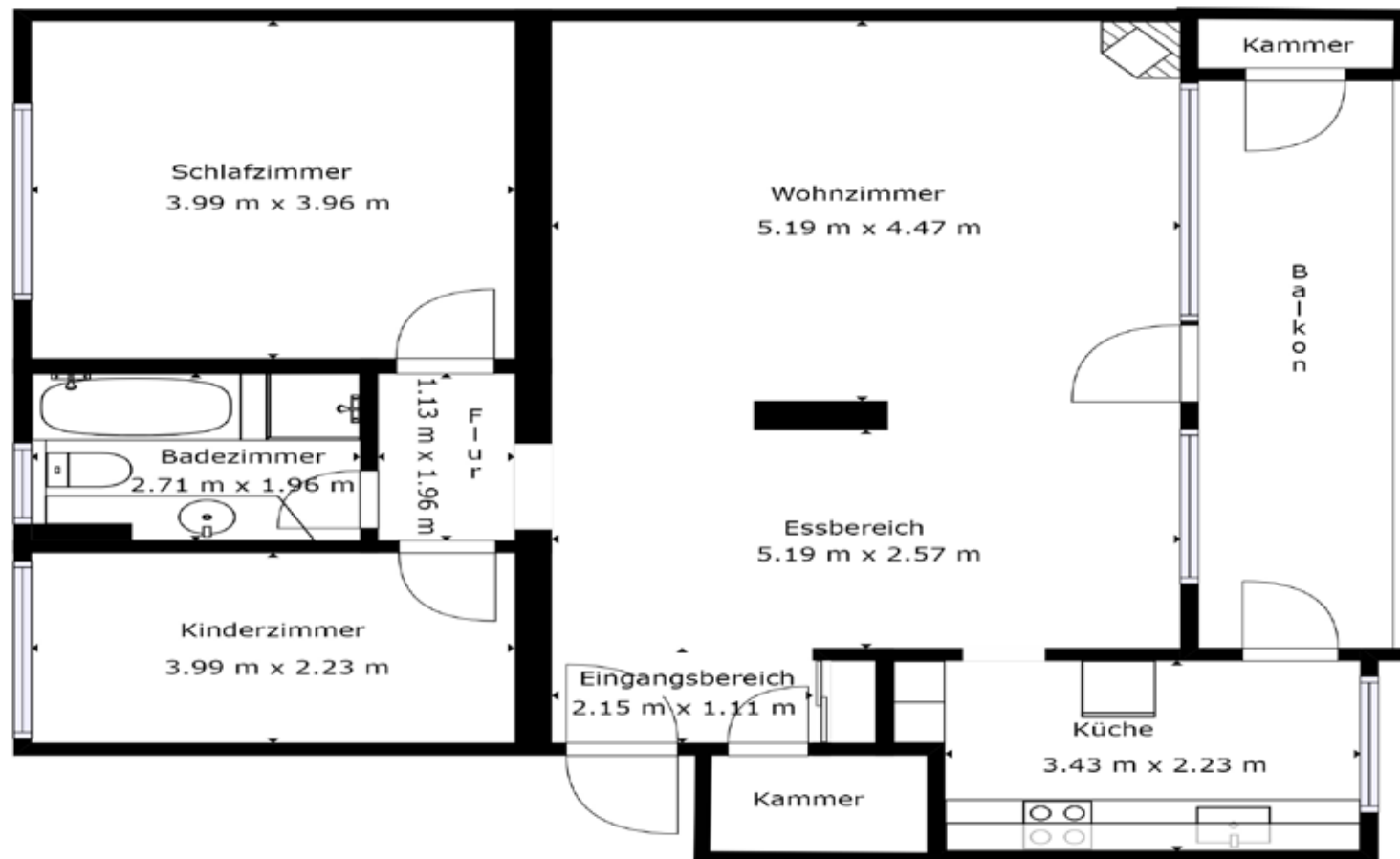




Der Ausblick vom Balkon



Eine schöne Wohnung für ein Pärchen









Der Küchenbereich

# DAS EXPOSÉ

Diese geschmackvolle und tadellose Eigentumswohnung bietet innenarchitektonische Besonderheiten, die sie besonders attraktiv machen. Wenn Sie in Ihre Zukunft als Immobilienbesitzer zur Selbstnutzung oder Vermietung starten möchten, so wäre diese feine Immobilie eine echte Option. Die sehr gute Lage, der gepflegte Zustand und das Raumangebot sind überzeugend. Ob als Single, als Paar oder kleine Familie: Hier können Sie mit Blick ins Grüne die Ruhe genießen und doch mit bester Infrastruktur im Norden Mülheims leben.

## **Aufteilung der Räume**

Die helle, freundliche und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines Mehrfamilienhauses. Die Raumaufteilung der Gesamtfläche ist optimal und wirkt sehr großzügig. Sie verfügen über ein geräumiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer und ein kuscheliges Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Küche ist einzeilig angelegt, weiß gefliest, und präsentiert sich stylish, hochwertig und wie neu. Achtung: Die Kücheneinrichtung gehört nicht zum Kaufpreisangebot, sondern kann exklusive mit gekauft werden.

## **Besondere Innenarchitektur und hochwertige Ausstattung**

Betreten Sie die Wohnung, befinden Sie sich im zentralen und großzügigen Wohnraum, der durch sein hochwertiges Würfelparkett, eine raumhohe und dekorative Backsteinwand und einen ästhetischen Kaminofen außergewöhnlich attraktiv und optimal aufgeteilt wirkt. Zwei sehr große Fenster und eine Balkontüre lassen Licht und Sonne herein. Der Balkon erstreckt sich über die gesamte Länge des Wohnzimmers und der Blick auf umliegende Gärten, Bäume und Nachbarhäuser ist erholend und schön. Die Bebauung hinter dem Haus ist luftig. Das Schlafzimmer ist taghell und wurde wie die Küche, das geräumige Bad und das Kinder-/Arbeitszimmer weiß gefliest.

## **Körperpflege und die Wäsche**

Gleich rechts neben der Etagentür liegt eine Kammer, in der Waschmaschine und ein Trockner Platz finden. Eine Kammer am Ende des Balkons für Ihre Balkonwerkzeuge sorgt für weiteren Stauraum. Das geschmackvoll geflieste weiße Bad ist mit Hänge-WC, Wannenbad, Dusche und einem komfortablen eingebauten Waschtisch

deutlich hochwertiger als ein Standardbad. Ein großes Fenster sorgt auch hier für viel Helligkeit.

## **Ein bisschen Technik**

Für einen guten Bildempfang des TVs sorgt ein SAT Anschluss. Ihre Füße bleiben warm, denn die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung (Nachtspeicher) ausgestattet. Ein Durchlauferhitzer sorgt in Bad und Küche für heißes Wasser. Zur Wohnung gehört eine Garage, die mit erworben wird.

## **Unser persönlicher Eindruck**

Wenn Sie eine bezugsfertige, schicke Eigentumswohnung suchen, in der Sie sofort loswohnen können, treffen Sie eine gute Wahl: Die Ausstattung, der technische und optische Zustand, die ungewöhnliche Innenarchitektur und die sehr gute Lage in Dümpfen finden wir überzeugend. Ob Sie selbst einziehen oder vermieten möchten, diese Wohnung ist für beide Optionen geeignet.

# Der helle Wohnbereich





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](mailto:info@immovernunft.de)

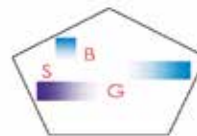


#### SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- 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](http://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](http://WWW.IMMOVERNUNFT.DE)