



# EXPOSÉ

---

2-ZIMMER ETAGEN-  
WOHNUNG (CA.90 M<sup>2</sup>)  
MIT LOGGIA IN MH-SAARN

---





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:	MC611
Immobilientyp:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>
Etage:	Hochparterre
Baujahr:	1991
Befuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Kaltmiete:	675,00 €
Nebenkosten:	240,00 €
Kaution:	1.350,00 €

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



Die Wohnung liegt links der Ruhr im sehr begehrten Stadtteil Saarn, auf der Saarner Kuppe, in der Luxemburger Allee. Umgeben von einem Wohngebiet und Straßenzügen, die hauptsächlich mit 1- und 2-Familien-Häusern bebaut sind, finden Sie hier Ruhe. Doch das Leben pulsiert gleich um die Ecke.

Saarn verfügt über eine große Landschaftsfläche und es leben circa 23.000 gut situierte Menschen gerne in diesem südwestlichen Teil Mülheims. Die Saarner lieben ihre naturnahe und erholsame Umgebung am Fluss mit den ausgedehnten Grün- und Waldflächen ringsum. In ihrer Freizeit sind die Mülheimer zu Fuß oder per Rad, mit Hund, Kind und Kegel gerne in den Saarner Auen unterwegs.

Hier gibt es wenig Industrie- und Gewerbeflächen - dafür jedoch viel Kultur und Einkaufsmöglichkeiten.

Die einen Kilometer lange Einkaufsstraße im „Dorf Saarn“, mit ihren herausgeputzten Fachwerkhäusern, bietet einen außergewöhnlichen Branchenmix. Hier finden Sie noch Einzelhändler mit exquisiten Angeboten. Das Kloster Saarn bietet wöchentlich mit seinem Kulturangebot in schönem Ambiente Musik und Kunst an.

Die Anbindungen an das Ruhrgebiet (A40) und das Rheinland (A3) sind über das Kreuz Breitscheid über die B 1 in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich 5 Minuten zu Fuß entfernt und bringt Sie im 10-Minuten-Takt zur Stadtmitte. Für Ihren Einkauf und Arztbesuche können Sie Ihr Auto stehen lassen. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß vom Discounter bis zum Fachgeschäft im schönen Dorf Saarn alles, was Sie benötigen. Und dann die Seele baumeln lassen, mit einem per-

fekten Kaffee in der Sonne, das können Sie nach Ihrem Bummel durchs Dorf in einem der Straßencafés jederzeit!



# AUSSTATTUNG

- Kleiner Balkon an der Küche
- Großer Balkon am Wohnzimmer
- Rollläden im Wohnzimmer elektrisch
- Süd-West Ausrichtung
- Badezimmer wird teilrenoviert  
(Neue Duschtrennung und Armaturen)



Der Balkon

DAMIT SIE SICH ORIENTIEREN  
KÖNNEN:





Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
  - Einbruchschutz

[www.bv-sitec.de](http://www.bv-sitec.de)

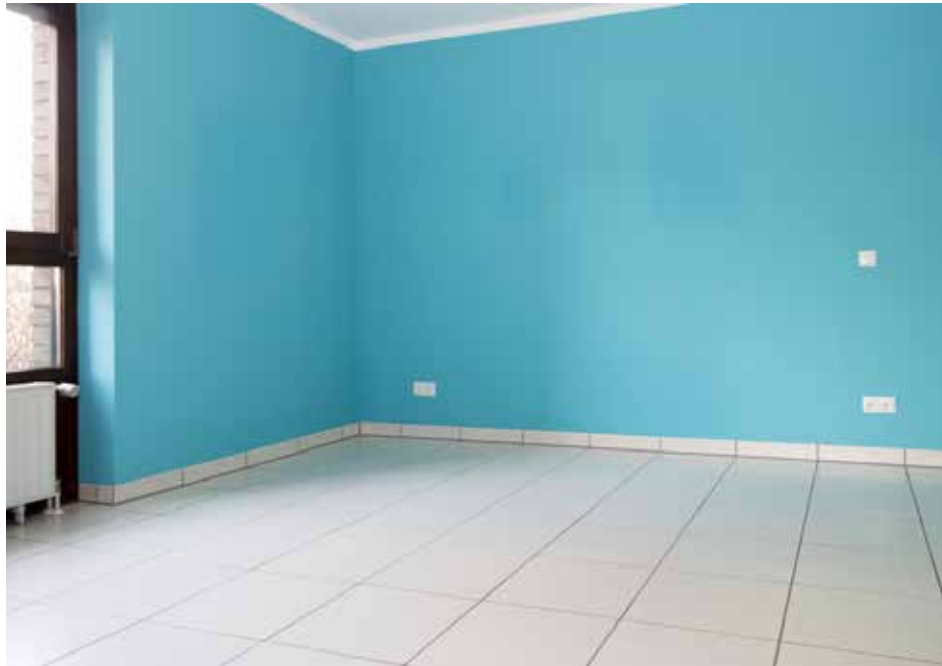


## Immobilienbewertungen in Mülheim/Ruhr und Umgebung

DEKRA - Zertifizierter Sachverständiger  
Torsten Gehrken  
[www.sachverstaendiger-gehrken.de](http://www.sachverstaendiger-gehrken.de)

- Mitglied im Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr
- Geprüfter ImmoSchaden Bewerter
- Geprüfter Feuchte- und Schimmelexperte
- Kaufbetreuung für den Immobilienkäufer
- Marktwertanalyse für den Immobilienverkäufer









Der helle Küchenbereich

# DAS EXPOSÉ

Die schöne 2-Zimmer Wohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Das Highlight der Wohnung ist das 48 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit dem angeschlossenen Balkon. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht. Viel Raum und Stellplatz für die Möbel und auch ein Essbereich kann in das Wohnzimmer problemlos integriert werden.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Im Bereich des Badezimmers wird es im Rahmen der Renovierungsarbeiten noch ein paar Veränderungen geben. Der Waschtisch mit dem Unterschrank, die kompletten Badezimmerarmaturen und die Duschtrennung werden erneuert.

Eine Küche und ein Schafzimmer komplettieren, dieses schöne Wohnung. Der großzügige und überdachte Balkon bietet viele Optionen. Ob ein Grillabend mit Freunden oder einfach nur auf der Sonnenliege relaxen, vieles ist möglich. Ein kleiner Abstellraum auf dem Balkon bietet zusätzliche Staufläche.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Eine Waschküche und ein Trockenraum im Keller stehen der Hausgemeinschaft ebenfalls zur Verfügung.



**Der große 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

- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten



  
Das Markenzeichen  
alifizierter Immobilienmak  
rwalter und Sachverständig



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