



EXPOSÉ

UNGEWÖHNLICH GROSS –
UNGEWÖHNLICH GESTALTET:
EIGENTUMSWOHNUNG (CA. 132 M²)
MIT 4 ZIMMERN, GARTEN
IN MH-HEIMATERDE





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:	YA107
Immobilientyp:	Eigentumswohnung
Etage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	ca. 132 m ²
Baujahr:	1969
Befeuerung:	Öl
Heizungsart:	Zentralheizung
Nutzfläche:	ca. 26 m ²
Hausgeld:	366,00€
Garage:	ja
Terrasse:	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 Haus liegt im Osten des beliebten Stadtteils Hei-
materde, das für seine Zechenhaus-Siedlung bekannt
ist. „Auf der Hei-
materde“, wie der Mülheimer sagt,
lässt es sich gut in nachbarschaftlicher Beziehung le-
ben. Es wäre also gut, wenn Sie nachbarschaftlichen
Zusammenhalt schätzen und kein „Einsiedlerkrebs“
sind. Vor der Tür liegt der beliebte und erholsame
Max-Halbach-Park für Menschen und Tiere bietet er
eine ausgedehnte Grünfläche mit einem Gewässer,
Spielplätzen und Spazierwegen. Auf der anderen
Seite steht das Haus mitten im Leben: Das Rhein-
Ruhr Zentrum ist nur einen Katzensprung entfernt
und dort können Sie nach Herzenslust shoppen.

Die Anbindung an den Verkehr

Damit liegt auch die Anbindung an die Schlagader A
40 in beide Richtungen nahe. Die Buslinie 138 Am
Scheidtbusch, bringt Sie in die Innenstadt Mülheims
und liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Sie bringt
Sie in 10 Minuten bis zum Einkaufszentrum RRZ. Von
dort erreichen Sie mit der Linie U 18 das Zentrum
Mülheims und die Essener City in jeweils 20 Minuten.

Kind und Kegel

Für Kind und Kegel ist auf dem Bolzplatz und auf
einigen nahegelegenen Spiel- und Sportplätzen für
Bewegung gesorgt. Die direkte Umgebung ist grün
und bietet Platz – und Reitmöglichkeit beim nahen

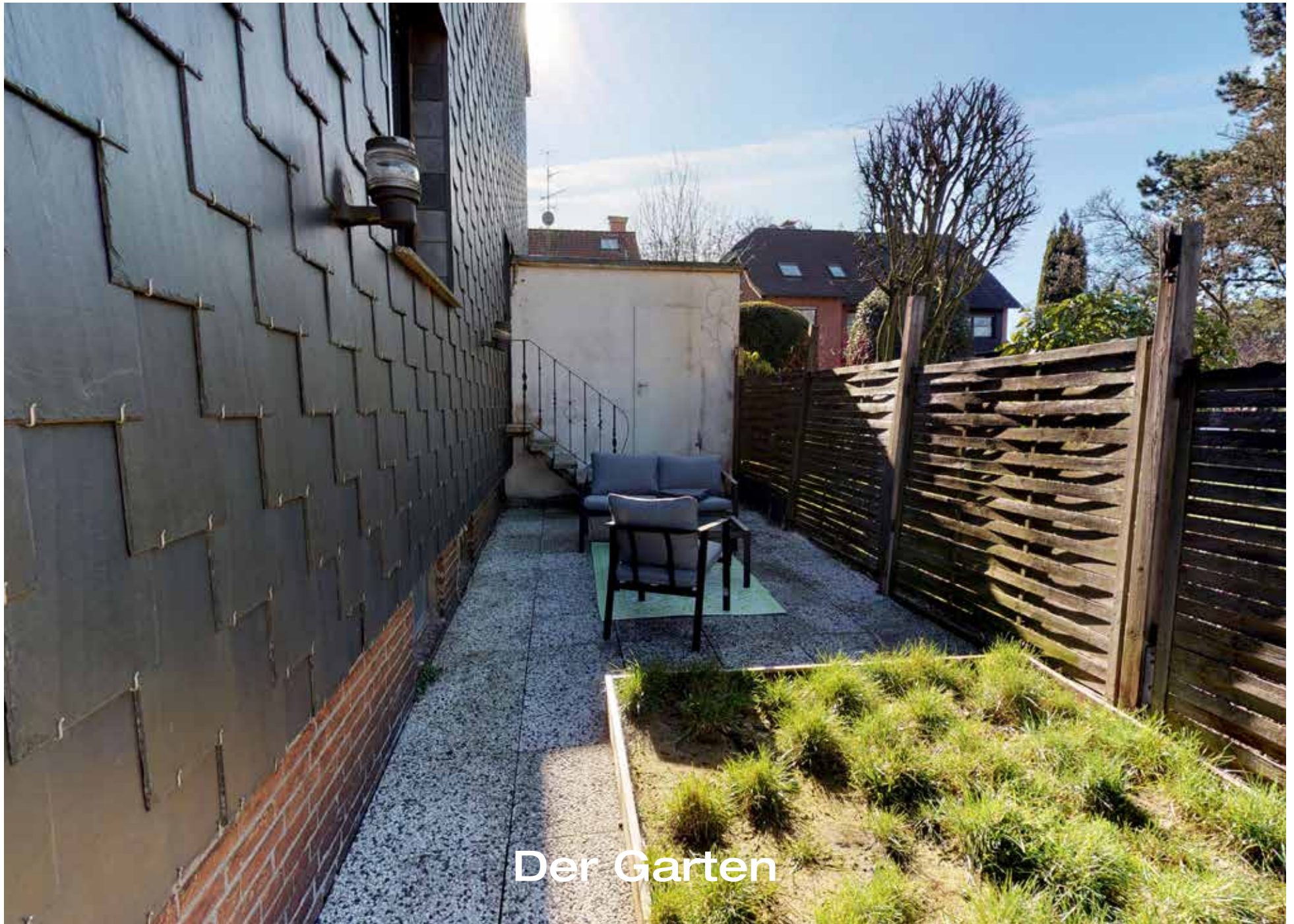
Reitstall. Ausreichend Kindertagesstätten, Grund-
schulen und ein Gymnasium finden Sie in Heißen.
Für die ärztliche Versorgung sind Sie ebenfalls in Hei-
ßen gut aufgehoben. Dort können Sie auf dem be-
liebten und belebten Markt gleich Brot- und Wurst-
spezialitäten, sowie Pflanzen und frisches Gemüse
vom Bauernhof kaufen.
Und wenn Sie Kultur benötigen? Dann sind es nur
20 Minuten mit der U-Bahn bis zur Stadthalle, den
Museen oder dem MedienHaus. Wenn das Angebot
Ihnen nicht reicht, dann bringt Sie die U18 schnell ins
bunte Kultur- und Shoppingleben von Essen.



AUSSTATTUNG

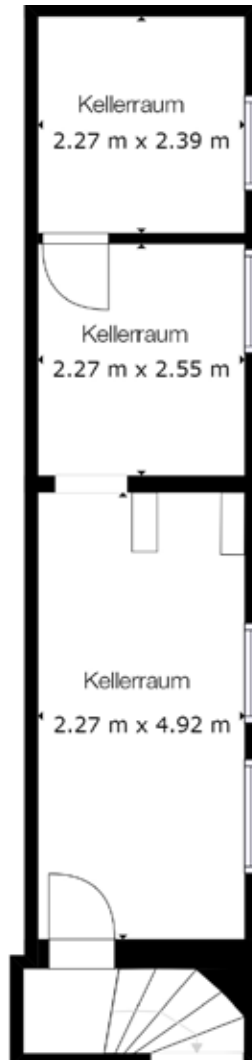
- Haus in Haus Charakter
- Badezimmer mit Tageslicht Badewanne und barrierefreie Dusche
- Gäste-WC
- Kleiner Garten mit Terrasse
- Garage mit Strom und direktem Zugang zum Garten
- Keller mit eigenem Zugang



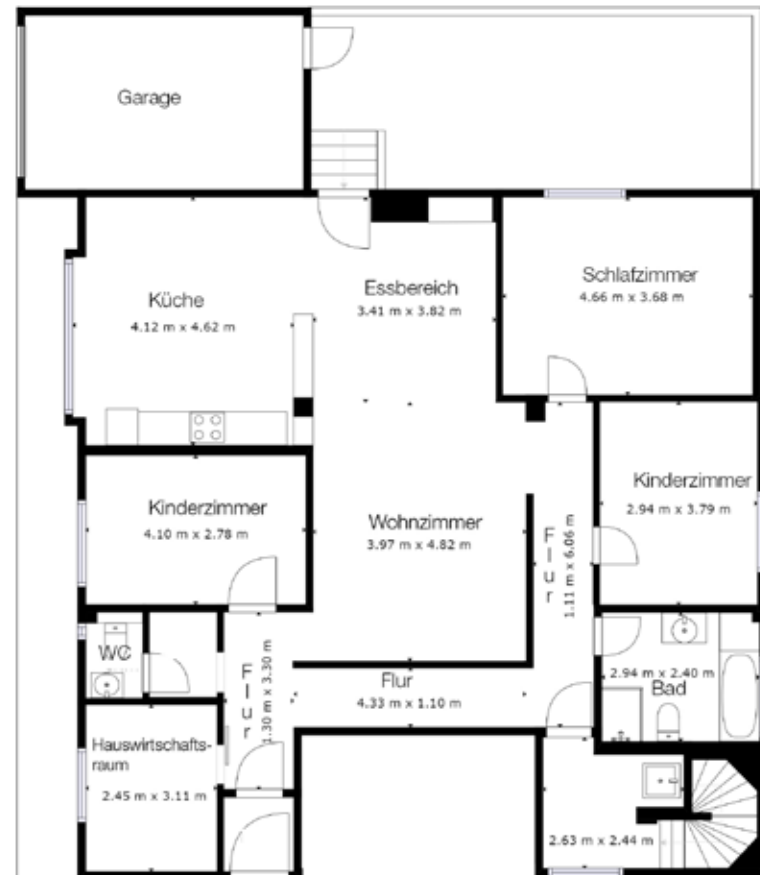


Der Garten

KELLER



ERDGESCHOSS





Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
 - Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



Immobilienbewertungen in Mülheim/Ruhr und Umgebung

DEKRA - Zertifizierter Sachverständiger
Torsten Gehrken
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







Die gemütliche Küche

DAS EXPOSÉ

Nahe der Siedlung Mülheim-Heimaterde und an der Grenze zu Essen-Fulerum liegt das Haus, in dem eine separat zugängliche, geräumige ETW mit 4 Zimmern, jeder Menge Platz und einer Terrasse von 18 m² zu verkaufen ist. Suchen Sie Platz für sich und Ihre Kinder? Dann könnte diese Erdgeschosswohnung mit separatem Zugangs-, bzw. Eingangsbereich und ungewöhnlicher Bewegungsfreiheit und zusätzlichen 26 m² Nutzfläche im Untergeschoss eine gute Investition in Ihre Zukunft sein.

Der Grundriss

Das Erdgeschoss ist Ihr Reich: Dort liegen die Kinderzimmer, das Schlafzimmer und ein Wohnraum, der in die offen gestaltete, helle Küche übergeht. Fenster und Licht gibt es in jedem Zimmer, auch im freundlichen Familienbad. Im unteren Geschoss, das über eine Treppe zu erreichen ist, stehen Ihnen drei weitere Kellerräume für Hobby und zur Lagerung zur Verfügung.

Besondere Details

Die Küche, die Sie im Rundgang sehen, verfügt noch nicht über die notwendigen Anschlüsse. Gestalten Sie die Küche so, wie es im Video jetzt visualisiert ist, so gewinnen Sie einen Platz zum Klönen, Kochen, Essen und für vergnügliche Abende mit Gästen. Durch die Gestaltung und die weißen, diagonal verlegten Fliesen wirkt der Raum einladend, hell und ist ein familiärer Treffpunkt.

Das zur Küche hin geöffnete Wohnzimmer wür-

de sich dann direkt anschließen. Im Übergang vom Küchenraum zum Wohnbereich wurde ein Kamin zu einer dekorativen, aus Ziegeln gemauerten Ecke. Durch sie gewinnt der Raum ein besonderes Ambiente. Der dunkle, holzartige Laminatboden strahlt Ruhe aus. Die Kinderzimmer sind von unterschiedlicher Größe, hell und luftig. Das Schlafzimmer liegt neben einem der beiden Kinderzimmer und bietet Platz für ein großes Bett und den gemeinsamen Kleiderschrank.

Das Bad

Ein sonnengelbes Waschbecken, eine gelbe Badewanne und eine separate Duschkabine in diesem Tageslicht-Bad, können den Tag fröhlich beginnen lassen. Wer es weniger blumig möchte und mehr Modernität wünscht, der kann dem Bad eine Verjüngungskur geben, damit es für kommende Jahre gerüstet ist.

Die Böden und Decken

Die jetzigen Eigentümer haben sich für Bodenbeläge mit weißer Fliese und dunklem Holzlaminat entschieden. Eine Mischung, die einzelne Bereiche der Wohnung auch optisch trennt und mit den Fliesen für Klarheit und Struktur, mit dem dunklen Boden dagegen für Entspannung und Ruhe sorgen. Ein Teil der ETW ist mit einer Holzdecke versehen, die natürlich veränderbar ist.

Draußen

Zu der Wohnung gehört eine Außenfläche, die als geräumige Terrasse genutzt werden kann. Der separate Eingang zur Eigentumswohnung befindet sich auf der linken Seite des Hauses. Die dazugehörige Garage verfügt über Strom und hat einen direkten Zugang zum Gartenanteil.

Unser persönlicher Eindruck

Die Immobilie liegt in sehr guter Lage am Rande des Stadtteils Heimaterde, in einem gepflegten und ruhigen Wohngebiet, überwiegend mit Einfamilienhaus-Bebauung. Dennoch sind alle Versorger in direkter Nähe und die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die ebenerdige ETW bietet viel Wohnraum und Nutzfläche und die Bausubstanz ist gut. Eine Renovierung in einigen Bereichen ist angesagt, in anderen können Sie direkt loswohnen – oder Ihrem Gestaltungswillen freien Lauf lassen. Eine großzügige Wohnfläche mit Potenzial für Menschen mit Kindern- oder auch Paare.



Der offene Wohnzimmerbereich



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

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




Das Markenzeichen
alifizierter Immobilienmak
rwalter und Sachverständig



WWW.IMMOVERNUNFT.DE