



EXPOSÉ

KLASSIK TRIFFT MODERNE: ETW
CA. 85 M² IM DACHGESCHOSS,
BALKON UND GARTENNUTZUNG
IN GUTER LAGE MH-STYRUM





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:	WQ381
Immobilientyp:	Eigentumswohnung
Wohnfläche:	ca. 85 m ²
Etage:	3. Etage
Baujahr:	1910
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Hausgeld:	414,00 €
Fernsehanschluss:	Kabelfernsehen
Gartenpflege & Winterdienst:	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



Styrum liegt im Stadtbezirk Rechtsruhr-Nord und grenzt an den ebenfalls geteilten Stadtteil Dümpten, Altstadt II, an Speldorf sowie an die Oberhausener Stadtteile Altstadt und Oberhausen-Styrum.

Styrum liegt etwa acht Kilometer vor der Ruhrmündung in den Rhein. In Styrum gibt es viele soziale Aktivitäten, die sich in der Begegnungsstätte der Feldmann Stiftung bündeln: Ein reiches Angebot für die Jugend und Senioren, das oft ehrenamtlich getan wird. Wer lange im Viertel lebt, möchte hier nicht mehr wegziehen. Der Migrationsanteil ist höher als in anderen Stadtteilen, doch es wird eine Menge von Seiten der Stadt und des Nachbarschaftsvereins in Styrum getan, um das Zusammenleben erfreulich zu gestalten. Es gibt wunderschöne Straßen mit hübscher Bebauung und mit viel Grün. Ein langsamer Wandel zieht immer mehr Künstler in den Stadtteil.

Styrum ist ein lebendiges Viertel, in dem die Bürgersteige nicht abends hochgeklappt werden.

Die Anbindungen an die Autobahn A40 ermöglicht ein zeitnahes Erreichen aller umliegenden Ruhrgebiets-Metropolen. So sind die Städte Duisburg, Essen und Düsseldorf in jeweils ca. 20 Minuten zu erreichen. Oberhausen liegt direkt nebenan. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in ca. 30 Minuten erreichbar.

Der Stadtteil besitzt mit dem Bahnhof Mülheim (Ruhr)-Styrum einen Eisenbahnanschluss, der im Personenverkehr durch die Linien S1 und S3 der S-Bahn Rhein-Ruhr bedient wird. Hier werden außerdem Güterzüge des Mülheimer Werkes von Vallourec & Mannesmann Tubes zusammengestellt.

Der Stadtteil wird durch die Straßenbahnlinie 112 sowie die Omnibuslinien 122, 128 und 129 erschlossen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und wenn Sie richtig shoppen gehen möchten, dann können Sie das schnell erreichbare Einkaufszentrum Centro Oberhausen besuchen. Oder Sie fahren zur Shopping Mall Rhein-Ruhr-Zentrum, mit mehr als einhundert Geschäften in Mülheim-Heißen. Ärzte aller Fachrichtungen und Apotheken sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Ihre Kinder können Sie in sieben Tagesstätten anmelden. Eine liegt gleich vor Ihrer Türe und ist die modernste, die Mülheim zu bieten hat: Es ist eine Kindertagesstätte und gleichzeitig ein Familienzentrum mitvielseitiger Unterstützung durch Pädagogen, Physiotherapeuten und andere Fachleuten. Grundschulen gibt es drei im Stadtteil und eine Gesamtschule. Gymnasien und Berufsschulen sind im Zentrum schnell zu erreichen.



Die blickdichte Dachterrasse

AUSSTATTUNG

- Badezimmer mit Tageslicht
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Dachterrasse
- Zwei Kellerräume

Wichtig:

Das "Kinderzimmer" wurde zu wohnlichen Zwecken ausgebaut. Es handelt sich hierbei aber um eine Nutzfläche, die **nicht zur Wohnfläche** zählt.





Der große Gemeinschaftsgarten





Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



Immobilien Gutachten in Mülheim a. d. Ruhr und Umgebung für jeden Anlass:



- Schenkung und Erbschaft
- Ehescheidung
- An- & Verkauf
- Pflögschaften
- Plausibilitätsprüfung

Torsten Gehrken

Zertifizierter Sachverständiger
gem. Norm DIN EN ISO/IEC 17024
für Gebäude- und Grundstücksbewertung

DEKRA zertifizierter Sachverständiger (D2)

Mitglied im Gutachterausschuss
der Stadt Mülheim an der Ruhr



www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709





Der moderne Küchenbereich

DAS EXPOSÉ

Sie lieben den Baustil der Jugendstilzeit (1910) zu Beginn des 20. Jahrhunderts? Doch Ihre Wohnung soll komfortabel sein, wie es dem 21. Jahrhundert entspricht? Dann bieten wir Ihnen diese freundliche, lichte und gepflegte Dachgeschosswohnung (circa 85 m²/ 98 m²) in der dritten Etage gerne zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage an. Das beeindruckende und gepflegte Haus im Baustil des endenden Jugendstils (1898 bis 1912) liegt in guter Wohnlage in einem grünen Viertel, zwischen Hauskampstraße und Moritzstraße, mit großen Gärten und lockerer Mehrfamilienhaus-Ansiedlung. Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz.

Besonderes

Sie erwarten eine drei Zimmer Wohnung, mit einer ungewöhnlich gestalteten offenen Küche, einem schnuckeligen, nicht einsehbaren Dachbalkon zum Garten hin und vor allem einem zusätzlichen Raum, der Ihnen geschenkt wird, denn er fließt nicht in die Flächenberechnung ein. Dieses „geschenkte“ Zimmer ist momentan das Kinderzimmer und mit ca. 13 m² Fläche vielseitig nutzbar. Zusätzlich dürfen Sie den wunderschönen und gepflegten Gemeinschaftsgarten nutzen und zwei Kellerräume, die zu dieser Wohnung gehören.

Das Licht und die Böden

Der Bauweise der Dachgauben ist es zu verdanken, dass diese Wohnung ungewöhnlich hübsche Fensterlösungen bietet, die in jeden Raum viel Sonnen- und Tageslicht einladen. Die Helligkeit der gesamten Wohnung wird durch die geschmackvollen, übergroßen matt-weißen

Fliesen noch einmal verstärkt. Der Boden des modernen Duschbades ist schwarz gefliest und das jetzige Kinderzimmer wurde mit einem Laminat belegt.

Küche als Lebensort

Die offene Küche ist der zentrale Ort der Familie: Die L-förmig angelegte Küche hat jede Menge Platz zum Kochen, essen, klönen und Gäste bewirten. Drei große Fenster lassen sehr viel Licht herein, so dass auf Kunstlicht weitgehend verzichtet werden kann.

Klein und fein: Dachterrasse

Vom zweigeteilten Flurbereich kommen Sie durch eine Terrassentür auf den Dachbalkon. Von beiden Seiten geschützt und zum Garten hin mit einem zierlichen Geländer versehen, können Sie sich hier in der Sonne räkeln, lesen oder zusammen essen. Sie blicken ins Grüne und umliegende Nachbarn können Ihnen nicht auf den Teller schauen. Möchten Sie Gras unter den Füßen spüren, dann können Sie den gepflegten, großen gemeinschaftsgarten nutzen und Ihre Freunde zum Grillen einladen.

Der Vielweckraum

Momentan wird einer der vier Räume als Abstellraum (ca. 12 m²) genutzt, in dem auch die Waschmaschine steht. Dieser Raum kann als Gäste, Arbeits- oder auch als Kinderzimmer genutzt werden, falls die Waschmaschine in die Küche wandert und dort angeschlossen wird.

Das Familienbad

Das Tageslicht Duschbad zeigt sich schwarz-

weiß und ästhetisch gefliest. Es ist mit Standard-Sanitärobjekten ausgestattet und das kann auch die nächsten Jahre ohne Veränderung so bleiben.

Unsere persönliche Meinung

Mit dieser 4-Zimmer-Wohnung bekommen Sie für sich oder Ihre kleine Familie einen ungewöhnlichen Heimathafen für einen tollen Preis. Attraktive Außenflächen, taghelle und gepflegte Räume ohne Renovierungsstau und eine optimale Aufteilung sind ein gutes Angebot. Beheizt wird mit Erdgas und in zwei Kellerräumen lässt sich einiges verstauen.



Der gemütliche 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



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



WWW.IMMOVERNUNFT.DE