



EXPOSÉ

EIGENTUMSWOHNUNG
MIT ANGESCHLOSSENEM
APARMENT IN
MÜLHEIM-STADTMITTE
WOHNUNG: CA. 65 M²
APARTMENT: CA. 29 M²



HERZLICH WILLKOMMEN IN DER SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR

DIE LAGE



Der Standort der Immobilie befindet sich in guter Lage, wenn kurze Wege in die Stadt oder auch nach Essen (Essener Straße) gewünscht sind. Mit dem Rad ist man im Handumdrehen in der City oder im Grünen: Das Rumbachtal ist eine Oase für Wanderer, Radfahrer, Menschen und Tiere. Mit dem Rad sind Sie im Handumdrehen in der City, am Hauptbahnhof oder im nahegelegenen Vorort Heißen auf dem Wochenmarkt.

Die A 40 Auffahrt in Heißen erreichen Sie über die B1 (Essener Straße) in wenigen Minuten. Diese schnellste Verbindung führt über Essen nach Bochum und Dortmund. In die andere Richtung fahren Sie über das Kreuz Kaiserberg auf die A3 Richtung Rheinland und Frankfurt/Main. Zwei U-Bahn (U18) -Stationen sorgen für die schnelle Verbindung zur Innenstadt oder nach Essen-City und sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt nur wenige Radminuten oder eine U-Bahn-Station entfernt.

Alle notwendigen Dinge des Lebens sind gut zu erreichen: Supermarkt und Discounter finden sich an der Essener Straße in einem Abstand von wenigen Fußminuten zur Immobilie. Ärzte aller Richtungen, drei Gymnasien, zwei Realschulen, eine Berufsschule und sechs Grundschulen stehen in der Stadtmitte zur Auswahl. Zwei Gesamtschulen sind mit dem ÖPNV gut angebunden. Eltern können zwischen 18 Kindertagesstätten wählen.

Mülheim an der Ruhr ist eine lebendige, interessante kleine Großstadt, in der sehr viele Kulturschaffende kreativ wirken. Doch vor allem gibt es hier den Fluß und Radwege entlang der Ruhr durch die Ruhrauen, die stundenlang gefahren werden können bis in die umliegenden Städte Duisburg und Essen.

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 Kontrastpro-

gramm. 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.



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:	AS841
Immobilientyp:	Mehrfamilienhaus
Immobilienart:	Etagenwohnung + Apartment
Etage:	3. Etage
Wohnfläche (Gesamt):	ca. 94 m ²
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Baujahr:	1953
Hausgeld (Gesamt):	185,00 €
Apartment (Miete):	350,00 €, inkl. Nebenkosten (60 €)
Mietverhältnis:	befristet auf 1 Jahr (seit 02/19), kurzfristiger Auszug möglich, wenn gewünscht

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.





3. Etage



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

www.bv-sitec.de



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



- Kaufbegleitung
- Immobilienverkauf
- Schenkung und Erbschaft
- Ehescheidung
- Pflegschaften
- Plausibilitätsprüfung

Torsten Gehrken

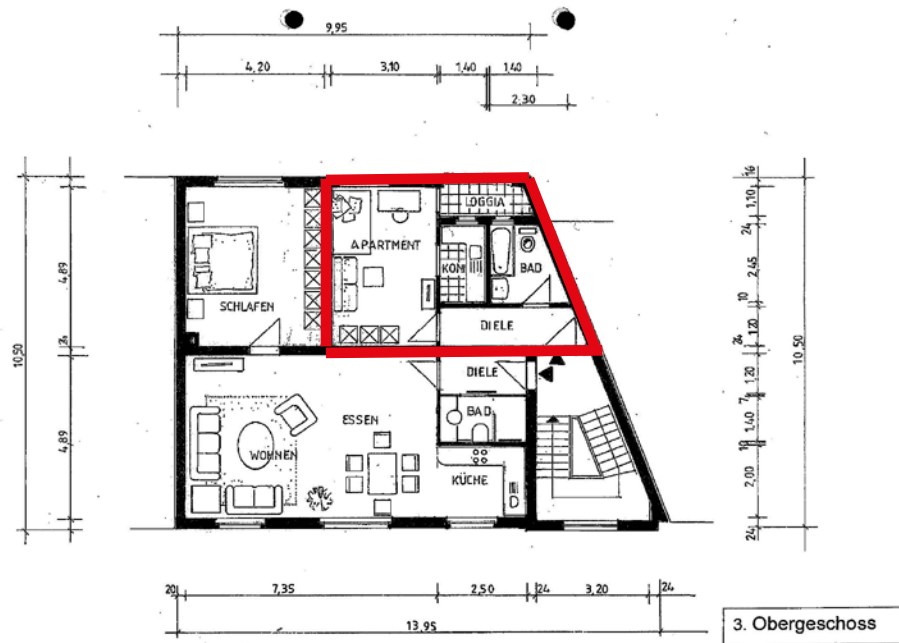
Zertifizierter Sachverständiger
gem. Norm DIN EN ISO/IEC 17024
für Gebäude- und Grundstücksbewertung

DEKRA zertifizierter Sachverständiger (D2)

Mitglied im Gutachterausschuss
der Stadt Mülheim an der Ruhr



www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



DAS EXPOSÉ

Dieses 7 Parteien Mehrfamilienhaus mit einem Ladenlokal, liegt direkt in der Mülheimer Stadtmitte. Mitten im Stadtleben, zwischen der Von-Bock-Straße und Oststraße, steht das Mehrfamilienhaus mit drei Etagen und Dachgeschoss. Die Immobilie liegt in einer Straßen-Einbuchtung, etwas zurückgesetzt vom Dickswall. Wer zentrumsnah wohnen oder investieren möchte, der könnte hier fündig werden:

Die 3. Etage

Das gesamte dritte Geschoss des Hauses besteht aus der Wohnung mit ca. 65 m² und einem Apartment mit ca. 29 m². Beide Wohneinheiten sind derzeit voneinander getrennt, könnten aber recht leicht wieder vereinigt werden. Es existiert bereits eine Verbindungstür zwischen der Wohnung und dem Apartment. Das Apartment ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis kann aber unkompliziert gekündigt werden.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche, einem Bad und einem kleinen Flur. Der freundliche und helle Wohnraum mit offener Küche ist mit knapp 36 m² das große Zentrum der Wohnung. Doch auch das helle Schlafzimmer bietet mit fast 19 m² jede Menge Raum für einen großen Kleiderschrank. Die offene Küche kann L-förmig oder U-förmig bestückt werden. Im Küchenbereich

wird ein neuer Bodenbelag benötigt.

Das Apartment ist ausgestattet mit einer Kochnische, einem Badezimmer mit Badewanne und einem Flur. Außerdem verfügt das Apartment über eine kleine Loggia.

Für wen ist diese Wohnung mit dem Apartment interessant?

Die beiden Wohneinheiten bieten viele Optionen, ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

In Kombination mit dem angrenzenden Apartment würde sich die beiden Wohneinheiten der 3. Etage hervorragend für einen Alleinerziehenden mit einem älteren Kind eignen.

Besonders interessant ist auch die Möglichkeit der separaten Vermietung des Apartments. So kann eine zusätzliche Mieteinnahme erzielt werden, während die Wohnung selbst genutzt wird. Wenn sich die persönlichen Lebensumstände in der Zukunft verändern sollten und mehr Wohnraum benötigt wird kann die Wohnung entsprechend leicht erweitert werden.

Ein sehr interessanter Ansatz gerade für jüngere Leute, die auf der Suche nach der ersten eigenen Wohnung sind.

Unsere persönliche Meinung:

Wir denken, dass die Substanz und die Raumaufteilung sehr gut sind. Die zentrale Lage ist ein zusätzlicher Standortvorteil. Mit der Option der Vermietung des Apartments kann eine zusätzliche Mieteinnahme erzielt werden. Ob für einen Single, einem Alleinerziehenden Erwachsenen, einem Pärchen oder einer kleinen Familie, hier könnten alle ein Zuhause finden.



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
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger



WWW.IMMOVERNUNFT.DE