

EXPOSÉ



DACHGESCHOSSWOHNUNG
(CA. 101M²) MIT BALKON
IN MÜLHEIM 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:	SC438
Immobilientyp:	Dachgeschosswohnung
Wohnfläche:	ca. 101 m ²
Etage:	3. Etage
Baujahr:	Haus: 1956; Wohnung: 2003
Befuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Keller:	ja
Fernsehanschluss:	Kabel

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.

DIE LAGE

HERZLICH WILLKOMMEN IN DER SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR



Das Mehrfamilienhaus steht im nördlichen Stadtteil von Mülheim, in Styrum. Styrum grenzt direkt an Oberhausen und ist ein multikultureller Lebensraum, der durch gutes Stadtteilmanagement und Zusammenhalt der Bewohner des Vorortes lebt. Einige kulturelle Highlights versammeln sich hier und werden gerne angenommen.

Anbindung

Aufgrund der zentralen Lage der Eigentumswohnung erreichen Sie von dort die B223 Richtung Oberhausen in wenigen Minuten. Genau wie die Autobahnschlagader A40, die Sie über das Kreuz Kaiserberg in alle Richtungen verbindet. Umliegende Städte sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein großer Vorteil für alle Berufspendler.

Es fahren zwei Straßenbahn- und zwei Buslinien

Styrum an und es gibt eine Haltestelle der Bundesbahn im Stadtteil.

Einkaufen

Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind über kurze Wege zu erreichen. Zum Shoppen bietet sich unter anderem auch das CentrO in Oberhausen an. Durch die gute Verkehrsanbindung sind aber auch das Einkaufscenter am Limbecker Platz oder auch das Rhein-Ruhrzentrum mit dem Auto gut zu erreichen.

Die Kinder

Für die Kleinen gibt es zehn Kindertageseinrichtungen, zwei städtische Gemeinschaftsgrundschulen bereiten auf weiterführende Schulen vor. Die Willy-Brandt-Gesamtschule im Viertel ist eine davon.

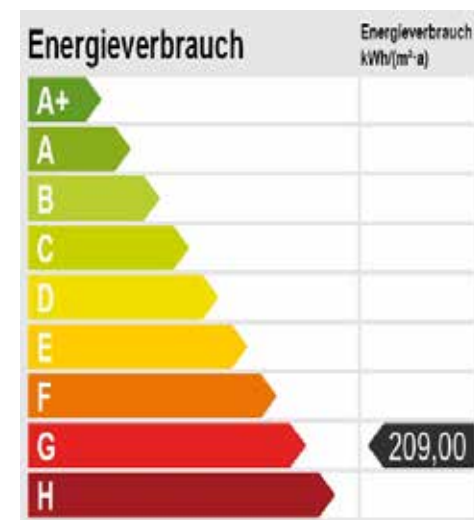
Das direkte Umfeld

Der bunte und urbane Stadtteil Styrum hat einiges zur Erholung und für das kulturelle Erleben seiner Bewohner anzubieten: Sei es das Schloss Styrum mit seinem entspannenden Park oder das Aquarius-Wassermuseum als weitere Attraktion, die Groß und Klein anziehen. Ein beliebtes Erholungsziel ist Mülheims Garten, die „MüGa“. Radfahrer und Fußgänger können durch die grüne Lunge und an der Ruhr entlang die Innenstadt erreichen. Wem das im Sommer zu heiß wird, der vergnügt sich im chlorfreien Naturbad-Styrum.



AUSSTATTUNG

- Badezimmer mit Tageslicht
- Badewanne und Dusche
- Balkon
- Keller
- Gemeinschaftsgarten mit Terrasse





Der Ausblick vom Balkon



DAMIT SIE SICH ORIENTIEREN
KÖNNEN:





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





Der offene Küchenbereich

DAS EXPOSÉ

Sie suchen eine Wohnung mit großem Balkon und schöner Raumaufteilung? Dann könnte diese Eigentumswohnung im Dachgeschoß eine gute Option für Sie sein!

Die Eigentumswohnung mit vier Zimmern befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten in einer wenig befahrenen Seitenstraße in Mülheim-Styrum.

Die Aufteilung

Das Highlight der ca. 101 m² großen Wohnung ist der große Wohn- und Essbereich mit direktem, offenem Zugang zur Küche und dem Balkon. Neben dem Elternschlafzimmer verfügt die Wohnung über zwei weitere Räume, die sich als Kinderzimmer anbieten. Alternativ wären sie aber auch als Büro oder Ankleidezimmer geeignet. Neben dem Tageslichtbad komplettieren das Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und ein Abstellraum die Wohnung.

Ausstattung und Besonderes

Der Bodenbelag besteht in Wohnzimmer, Flur und Bädern aus pflegeleichten, hellen Fliesen, die übrigen Räume sind mit Laminat versehen.

Das Badezimmer bietet Tageslicht und ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Somit steht weder dem kurzen Duschgang noch dem romantischen Vollbad mit Blick in den abendlichen Himmel etwas im Wege.

Wenn Sie den Blick in den abendlichen Himmel bei einem Glas Wein genießen möchten, so steht Ihnen dafür auch der bereits erwähnte Balkon zur Verfügung. Die Besonderheit an diesem ist seine Größe. Er ist groß genug, um in entspannter Stimmung mit mehreren Gästen einen wundervollen Abend zu verbringen, ohne sich beengt fühlen zu müssen.

Weil man nie genug Abstellfläche haben kann, gehören zur Eigentumswohnung gleich zwei Kellerräume, die Sie benutzen können. Einen für die Campingausrüstung und einen nur zum Werkeln? Kein Problem!

Der Garten

Im großen Garten können Kinder Fußball spielen, Seil hüpfen oder planschen. Großzügige Wiesen stehen dafür zur Verfügung. Hier braucht kein Kind weite Wege auf sich zu nehmen, um mit den Freunden zu toben. Durch die Nähe zum Haus und die Umzäunung ist hier nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit gegeben.

Umstanden von gepflegten Büschen und Blumen ist die Terrasse für die Erwachsenen ein Ort der Erholung oder für die Gästebewirtung und zum Feiern mit Freunden und Nachbarn geeignet. Auf dem steinernen Grill lassen sich für Gartenpartys oder beim gemütlichen Beisammensein allerlei Leckereien zubereiten.

Unser persönlicher Eindruck:

Eine sehr schön geschnittene und überaus gepflegte Wohnung mit vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die offene Gestaltung der Küche und des Wohnzimmers erhält sie nicht nur ein ganz besonderes Flair, sondern wirkt dazu auch noch größer, als sie es mit ihren üppigen 101 m² eh schon ist.

Sonnenanbetern bietet der Balkon zudem die Möglichkeit, den Sommer in ruhiger und privater Atmosphäre direkt von der Wohnung aus zu genießen.

Der Dachgeschoss-Charme verlockt mit seinen Schrägen, aber Dachgauben sorgen an vielen Stellen dafür, dass die Schrägen nicht zu einer Einschränkung in Raumgröße und Nutzbarkeit führen.

Wer eine verkehrsgünstig gelegene Eigentumswohnung mit offenem Charakter in beinahe Neubau-Zustand sucht, wird hier nicht nur fündig, sondern auch glücklich.

Der gemütliche Wohn- und Essbereich





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