

EXPOSÉ

Balkonwohnung "Heimathafen" an der Ruhr



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 45468 Mülheim an der Ruhr
Baujahr: 1979
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 86,49 m²
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Warmmiete (ca.): 1.315,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 2

Kaltmiete
€ 940,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

- > Etagenwohnung
- > Mülheim an der Ruhr
- > 3 Zimmer

- > 86,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2494



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	45468 Mülheim an der Ruhr
Baujahr	1979
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86,49 m ²
Kaltmiete	940,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.315,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	156,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-02-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett

Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Absprache

- > Etagenwohnung
- > Mülheim an der Ruhr
- > 3 Zimmer

- > 86,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2494



Objektbeschreibung:

In Toplage von Mülheim, nur eine Gehminute von der Ruhr entfernt, bietet diese Wohnung im 2. Obergeschoss die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Das gepflegte Haus verfügt über Aufzug, Garage, Besucherstellplätze und eine Gaszentralheizung von 2019.

Die Wohnung überzeugt durch Helligkeit, Parkettboden, neue Innentüren und ein 2024 modernisiertes Duschbad. Glatt verputzte Wände und Jalousien (teilweise elektrisch) sorgen für zusätzlichen Komfort. Highlight ist die überdachte Loggia, die fast ganzjährig genutzt werden kann.

Fordern Sie für weitere Informationen, Bilder sowie ein Immobilienvideo gerne unser aussagekräftiges Exposé an.

Ausstattung:

- Eigentumswohnung nahe der Ruhr
- ca. 86,5 m² Wohnfläche
 - Besonderes Wohnzimmer
 - Große Fensterfronten
 - Helle Wohnräume
 - Einbauküche
 - 3 Zimmer
 - Doppelverglasung
 - Rollläden (teil. elektrisch)
 - Balkon bzw. Loggia
 - Parkettboden
 - Glatt verputzte Wände
 - Neue Innentüren
 - Modernisiertes Duschbad
 - Abstellraum
 - Waschmaschinenanschluss in Küche
 - Gemeinschaftswaschmaschine im Keller
 - Aufzug
 - Garage
 - Besucherstellplätze

Lagebeschreibung:

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale und dennoch angenehme Lage im Herzen von Mülheim an der Ruhr. Hier genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie den Mülheimer Hauptbahnhof sowie umliegende Stadtteile schnell und unkompliziert. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da regionale Ziele problemlos erreichbar sind.

Das Wohnumfeld besticht durch seinen besonderen Charme: In der Umgebung finden sich historische Gebäude und eine gewachsene Nachbarschaft, die dem Viertel eine einladende und lebendige Atmosphäre verleihen. Trotz der zentralen Lage bleibt die Wilhelmstraße angenehm ruhig - perfekt für alle, die urbanes Wohnen mit einer entspannten Wohnqualität verbinden möchten.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Letmather Str. 123, 58239 Schwerte

www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:

- > Etagenwohnung
- > Mülheim an der Ruhr
- > 3 Zimmer

- > 86,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2494



Drohnenaufnahme



Küche



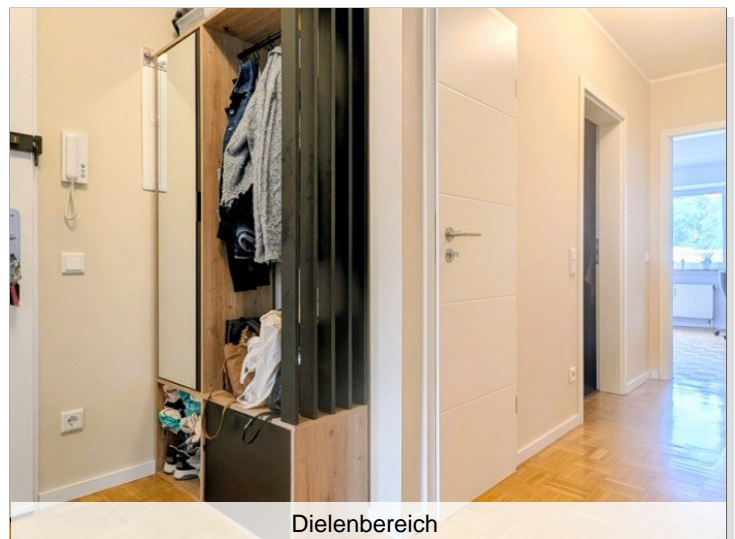
Essbereich



Modernes Duschbad



Wohnbereich



Dielenbereich

- > Etagenwohnung
- > Mülheim an der Ruhr
- > 3 Zimmer

- > 86,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2494



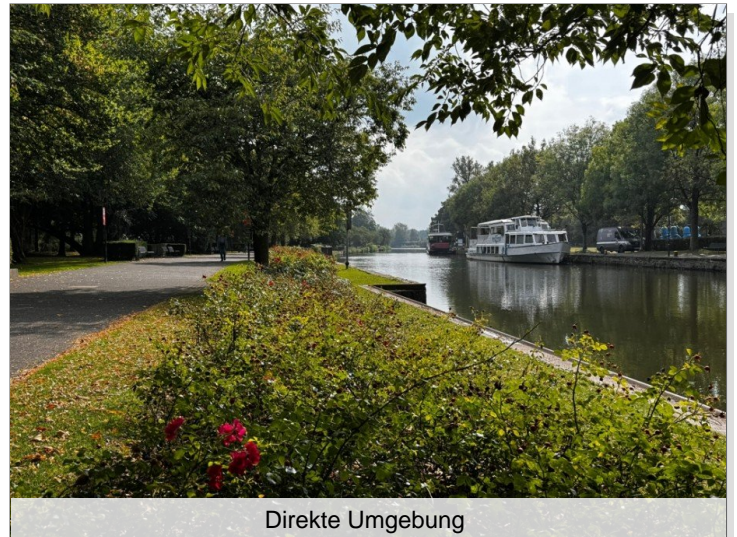
Schlafzimmer



Garage



Aufzug



Direkte Umgebung



Vorderansicht

- > Etagenwohnung
- > Mülheim an der Ruhr
- > 3 Zimmer

- > 86,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2494



Grundriss

