

EXPOSÉ

"Faktorhaus 14,8" - Haus im Haus mit Garten und Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 45473 Mülheim an der Ruhr
Baujahr: 1904
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 68 m²
Nutzfläche (ca.): 44 m²
Hausgeld (ca.): 486,- €
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 142.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Maisonettewohnung
 > Mülheim an der Ruhr
 > 4 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 2413



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	45473 Mülheim an der Ruhr
Baujahr	1904
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	68 m ²
Nutzfläche (ca.)	44 m ²
Kaufpreis	142.000,- €
Hausgeld (ca.)	486,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	194,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1904
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In Mülheim-Winkhausen wartet eine Immobilie, die leise überzeugt - stark in der Zahl, warm im Gefühl. Diese Eigentumswohnung lebt wie ein Haus im Haus: eigener Zugang, zwei Ebenen, klare Struktur und spürbare Eigenständigkeit in einem gepflegten Dreifamilienhaus.

Unten das Leben: Küche und Wohnzimmer, Gespräche, Alltag, Ankommen. Direkt angebunden der Keller - praktisch, nah, durchdacht. Oben die Ruhe: Schlafen, Arbeiten, Rückzug. Ergänzt durch einen Spitzboden, der Raum schafft, ohne Wohnfläche zu nehmen.

Kontinuierlich gepflegt, solide modernisiert, wirtschaftlich attraktiv: Die derzeitigen Eigentümer möchten als Mieter bleiben - mit einer voraussichtlichen Kaltmiete von ca. 800 EUR, verkauft zu einem Faktor von 14,8.

Eigener Stellplatz, ca. 68 m² Wohnfläche, dazu ca. 44 m² Nutzfläche. Ein privater Garten mit Terrasse, nur wenige Schritte entfernt, schenkt Sonne und kleine Auszeiten.

Eine Kapitalanlage mit Perspektive. Substanz trifft Struktur. Zahlen treffen Gefühl. Ruhig. Gepflegt. Und bereit für den nächsten Schritt.

Ausstattung:

Eigentumswohnung mit Haus-im-Haus-Charakter

- Eigener Zugang
- Vier Ebenen
- Ca. 68 m² Wohnfläche

Wirtschaftliche Eckdaten

- Eigentümer werden Mieter
- Erwartete Kaltmiete ca. 800,00 Euro im Monat
- Hausgeld ca. 486,00 Euro im Monat
- Nicht umlagefähige ca. 350,00 Euro im Monat
- Rücklage Ende 2024: 34.066,18 Euro

Erdgeschoss (Wohngeschoss)

- Küche
- Wohnzimmer

Obergeschoss (Schlafgeschoss)

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Durchgangszimmer (ideal als Büro/Ankleide)
- Badezimmer mit Dusche

Zusätzliche Flächen

- Spitzboden als reine Nutz- und Lagerfläche
- WC im Keller
- Waschküche im Keller
- Abstellraum im Keller

Außen & Gemeinschaft

- Eigener Stellplatz
- Eigener Garten mit Terrasse

- > Maisonettewohnung
- > Mülheim an der Ruhr
- > 4 Zimmer

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2413



Technik & Gebäude

- Gaszentralheizung BJ 1996
- Dach umfassend saniert 2007
- Rückstauklappe 2011
- Fassadensanierung 2018
- Kunststoffenster 2013
- Velux-Dachfenster mit Rollo 2024
- Neue Haustür 2022

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt in Mülheim-Winkhausen, einem Stadtteil, der Ruhe und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise verbindet. Hier wohnt man ruhig und bleibt dennoch nah an allem, was das tägliche Leben leicht macht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar und fügen sich selbstverständlich in den Tagesablauf ein.

Die Anbindung ist ausgewogen: Busverbindungen und nahegelegene Hauptverkehrsachsen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Ruhrgebietsstädte. Gleichzeitig bewahrt die Lage ihren ruhigen Charakter - fernab von Hektik und Durchgangsverkehr.

Grünflächen, Spazierwege und gewachsene Wohnstrukturen prägen das Umfeld und schaffen eine Wohnatmosphäre, die Entschleunigung zulässt. Es handelt sich um eine gefragte Lage: gepflegt und mit einer Beständigkeit, die sich für Kapitalanleger langfristig auszahlt.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG)

verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Drohnenaufnahme

- > Maisonettewohnung
- > Mülheim an der Ruhr
- > 4 Zimmer

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2413



Wohnzimmer



Duschbad



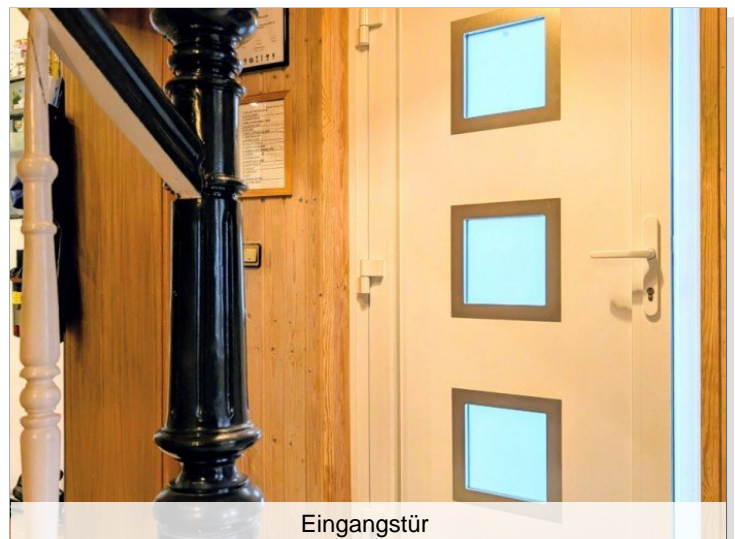
Küche



Treppenhaus



Kinderzimmer



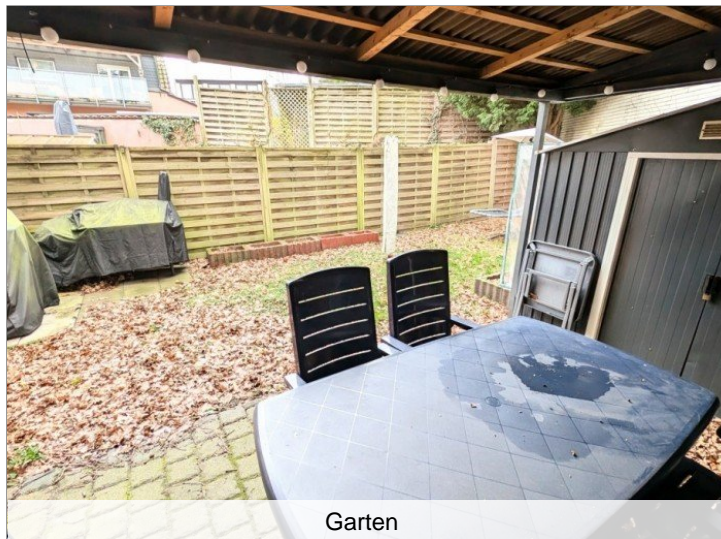
Eingangstür

- > Maisonettewohnung
- > Mülheim an der Ruhr
- > 4 Zimmer

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2413



Garten



Garten



Straßenansicht

