

Mülheim an der Ruhr / Fulerum

# Einzugsbereite und modernisierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24088012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24088012
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Garage, 6000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2025	Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie



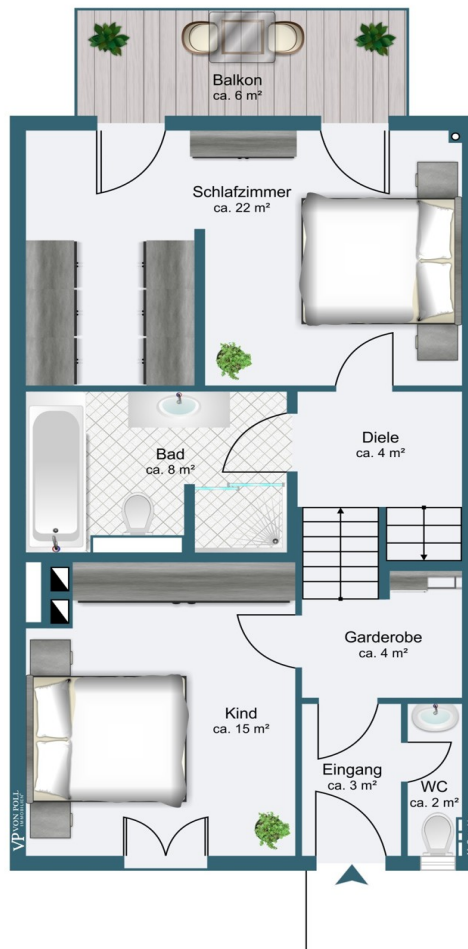
Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Die Immobilie

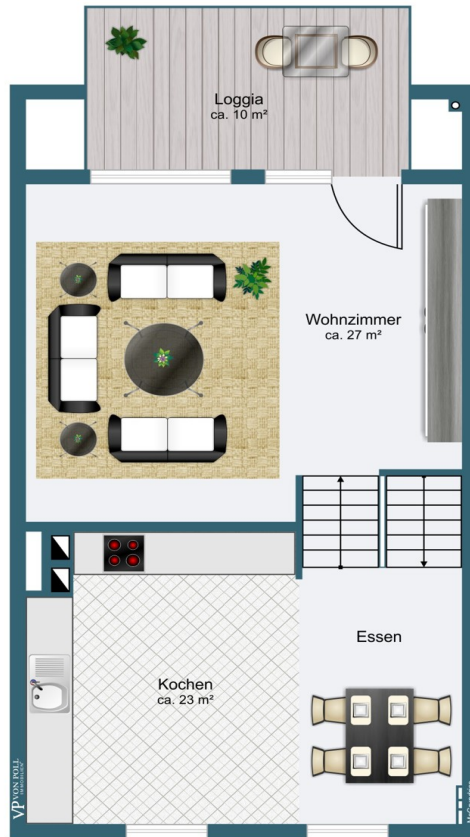


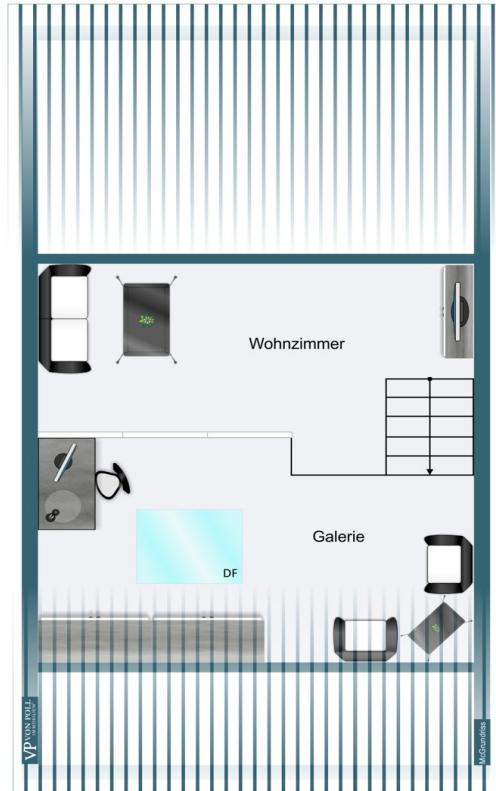
Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Ein erster Eindruck

Diese einzugsbereite Eigentumswohnung wurde durch die heutigen Eigentümer 2016 umfassend modernisiert und eignet sich hervorragend für eine drei- bis vierköpfige Familie mit Platzbedarf für ihr Home-Office. Erst im letzten Jahr wurde die Gasheizung gegen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe-Heizung "getauscht" und versorgt die Maisonettewohnung extrem günstig. Ein separater Hauseingang (Haus im Haus) führt Sie über eine Außentreppe in die erste Etage des Zweifamilienhauses. Hierdurch wohnen Sie für sich und teilen sich die Immobilie mit nur einem weiteren Nachbarn im Erdgeschoss. Das Raumkonzept unseres attraktiven Immobilienangebotes überzeugt mit großen Räumen und "halben Etagen". Eine geräumige Wohnküche, die den Namen auch verdient hat, zwei südwestlich ausgerichtete Balkone, lichtdurchflutete Räume, ein großes Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein Wohnzimmer mit einer darüber liegenden Galerie, die als Arbeitsbereich genutzt wird, sind die Highlights dieser modernisierten Eigentumswohnung. Ein separater Kellerraum, eine Waschküche und eine Garage (6.000,- Euro) runden unser Angebot ab. Die schicke Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Wer möchte, kann hier ohne viel Aufwand einziehen.



Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Ausstattung und Details

- Luft- Wasser- Wärmepumpe (2023), der beigefügte Energieausweis spiegelt noch die Gasheizung wider
- hochwertige Landhausdielenböden (2016)
- modernisiertes Vollbad mit großer Badewanne und großer bodengleicher Dusche (2016)
- modernisiertes Gäste-WC mit Fenster (2016)
- Einbauküche (2021)
- zwei Balkone in Südwestausrichtung
- Markise
- geschlossene Galerie als separater Arbeitsbereich (2016)
- Kellerraum
- PKW-Garage (6.000,- Euro)

Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Alles zum Standort

Diese gepflegte Eigentumswohnung liegt in Mülheim-Fulerum und damit nur einen "Katzensprung" von Essen entfernt. Hier wohnen Sie in einem guten Umfeld, absolut ruhig und dennoch zentral. Das bekannte Rhein-Ruhr-Zentrum liegt in Ihrer unmittelbaren Nähe. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die A52 oder auch die A 40 sind nur wenige Autominuten entfernt.

Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim an der Ruhr  
E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)