

Mülheim

# Kahlenbergviertel: Komfortable Dachgeschosswohnung mit Kamin in City- und Ruhrnähe

Property ID: 24088017



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## At a glance

Property ID	24088017
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Garage, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 13 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.08.2029	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property





Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property



Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property





Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property





Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property



Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property





Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property





Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property



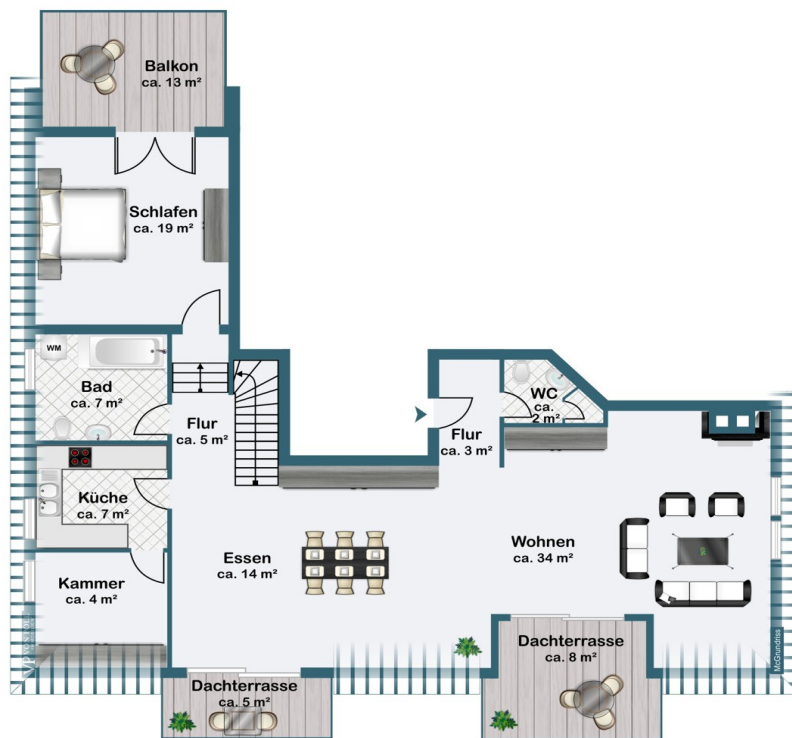
Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## The property



Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## A first impression

Das 1990 grundsolide gebaute und äußerst gepflegte Sechsfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße unmittelbar am Kahlenberg und bietet mit seiner guten Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe und Nähe zur Ruhr und zur Mülheimer City. Rund 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 13 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Spitzboden stehen Ihnen auf zwei Ebenen zur Verfügung, die sich auf vier Wohnräume verteilen. Den Mittelpunkt der sonnenverwöhnten Wohnung bildet das ca. 50 m<sup>2</sup> große und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu den zwei südwestlich ausgerichteten Sonnenterrassen. Eine Fußbodenheizung und ein Kamin spenden Ihnen in der "dunklen" Jahreszeit behagliche Wärme und "Wohlfühlstimmung". Eine hochwertige und zeitlose Echtholzküche verbleibt in der kleinen Koch-Küche, die einen direkten Zugang zur Vorratskammer erlaubt. Das daneben liegende helle Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss begrüßt Sie nicht nur am Morgen. Angrenzend befindet sich das gut geschnittene Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Austritt zu einem weiteren großen Balkon, der Sie bis in die Mittagszeit mit Sonne verwöhnt. Eine offene Treppe verbindet den wohnwirtschaftlich ausgebauten Spitzboden mit dem darunter liegenden Wohn-/Esszimmer. Auf der oberen Ebene könnte der Raum, je nach Familiensituation, als Kinderzimmer oder auch als großzügiges Arbeitszimmer genutzt werden - Platz und Licht (bodentiefe Fenster) sind ausreichend vorhanden. Ein kleines helles Badezimmer ergänzt diese Ebene sinnvoll. Unser attraktives Immobilienangebot eignet sich für eine zwei- bis dreiköpfige Familie mit Home-Office genauso wie für "sportliche" Pensionäre mit entsprechendem Platzbedarf. Treppenhausreinigung und Winterdienst sind bereits in den Nebenkosten enthalten - Sie brauchen sich um nichts zu kümmern. Eine Garage im Haus (Euro 10.000,-) und ein Kellerraum sowie eine Gemeinschaftswaschküche und ein Trockenraum runden unsere charmante Eigentumswohnung ab.

Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## Details of amenities

- eigene Gas-Etagenheizung (Erneuerung in 10.2024)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- offener Kamin im Wohnzimmer
- Echtholz-Einbauküche
- zwei hell geflieste Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- zahlreiche Einbauschränke und -regale
- insgesamt drei Balkone/Terrassen
- Garage (Euro 10.000,-)
- Kellerraum



Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## All about the location

Die attraktive Dachgeschosswohnung liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage Mülheims unmittelbar am Kahlenberg. Ansprüche an einen hohen Wohn- und Freizeitwert werden durch die Nähe zur Ruhr und zur Mülheimer Innenstadt erfüllt. Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße (30-iger Zone). Die Anschlussstellen zur A52 wie auch zur A40 erreichen Sie in zehn Autominuten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten und Banken sind im nahegelegenen Zentrum von Mülheim Saarn oder in der Mülheimer City zu finden.

Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 119.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24088017 - 45468 Mülheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim on the 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)