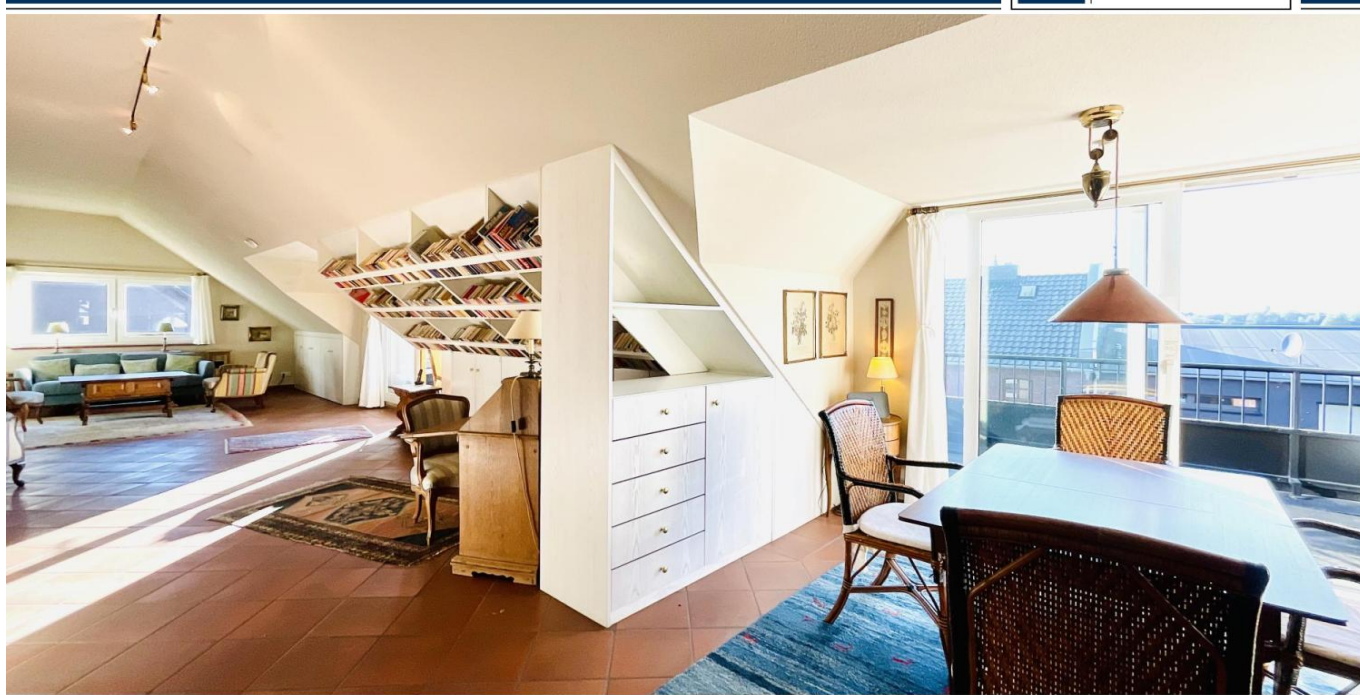


Mülheim

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

Número de propiedad: 24088017



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

PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24088017
Superficie habitable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 10000 EUR (Venta)

Precio de compra	319.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 13 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	119.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.08.2029	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad



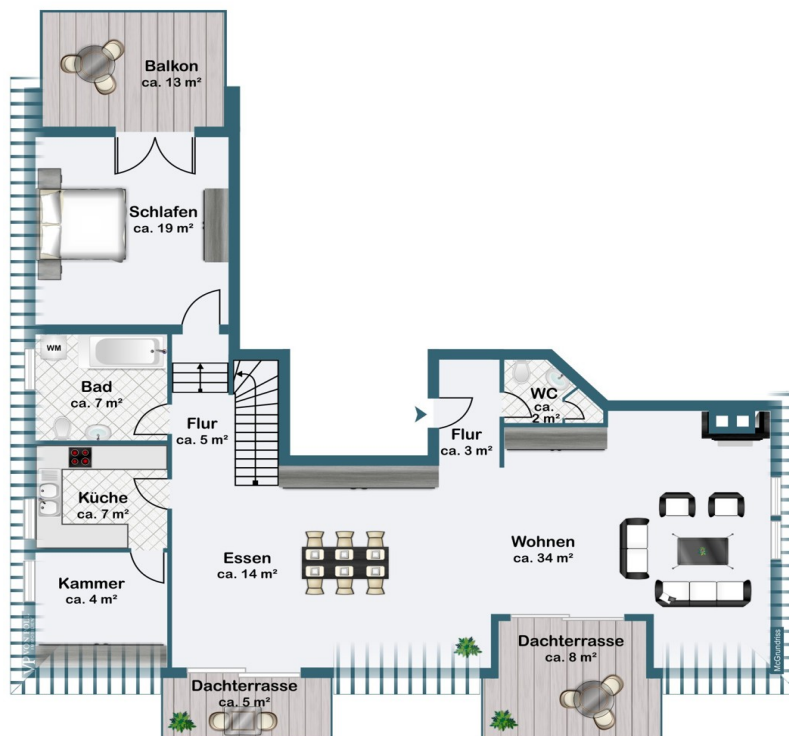
Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24088017 - 45468 Mülheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim en el 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)