

Mülheim an der Ruhr / Fulerum

# Einzugsbereite und modernisierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24088012



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24088012	Prix d'achat	389.000 EUR
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	4.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1992	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage, 6000 EUR (Vente)	Surface de plancher	ca. 11 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2025	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La propriété



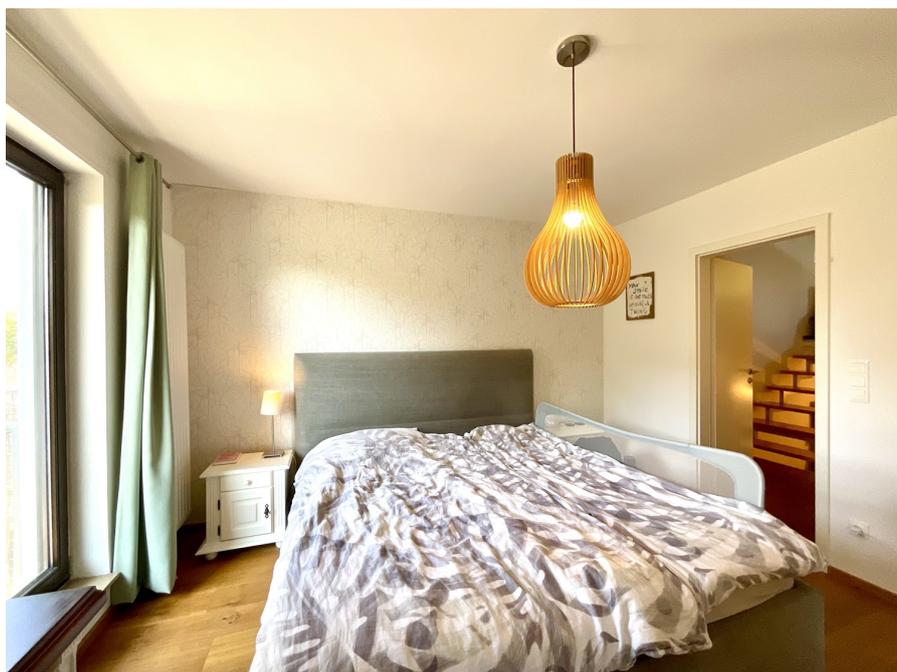
CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La propriété



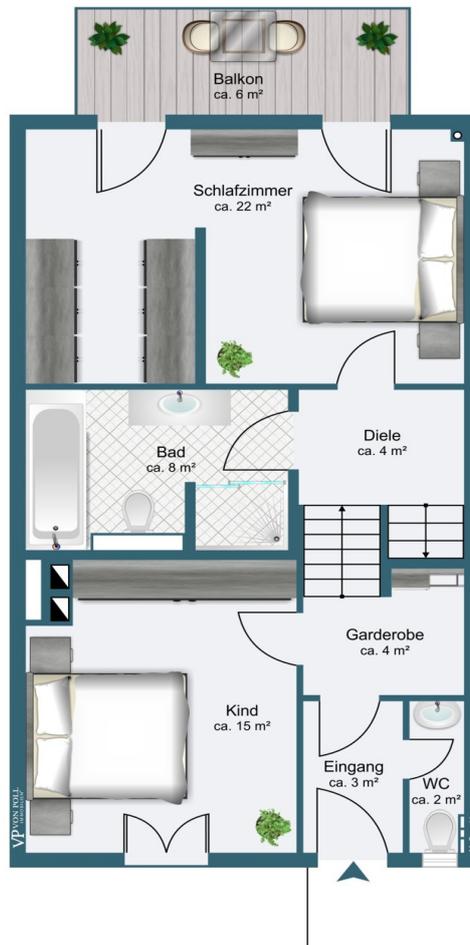
CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

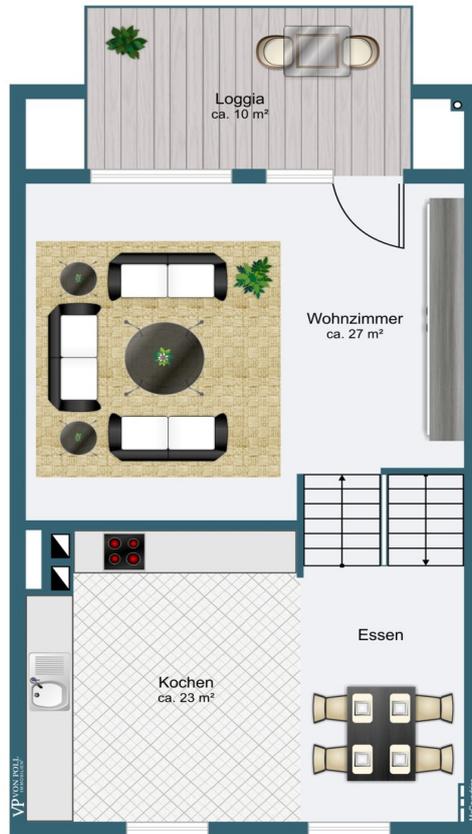
## La propriété



CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)