

Mülheim an der Ruhr / Fulerum

# Einzugsbereite und modernisierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24088012



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

????? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5

???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24088012	????? ???????	389.000 EUR
????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
?????????	4.5	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????? ??? ??????????	2	????? ??????????????	2023
??????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1992	??????????????	ca. 11 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????, 6000 EUR (???????)	???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ????????????? ?????????????	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.06.2025	????????????? ????????????? ?????????????	C
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2023

???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ?????????



???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ?????????



???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ?????????



???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ?????????





???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ?????????



???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ?????????



???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ?????????



???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?? ?????????



???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

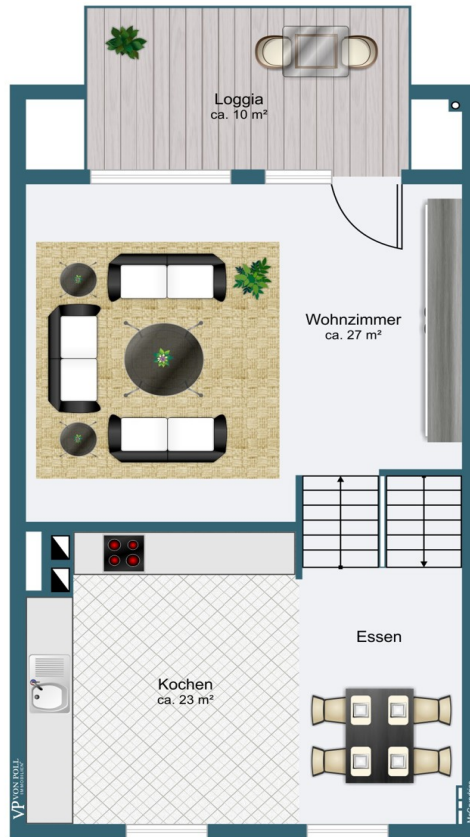
?? ?????????

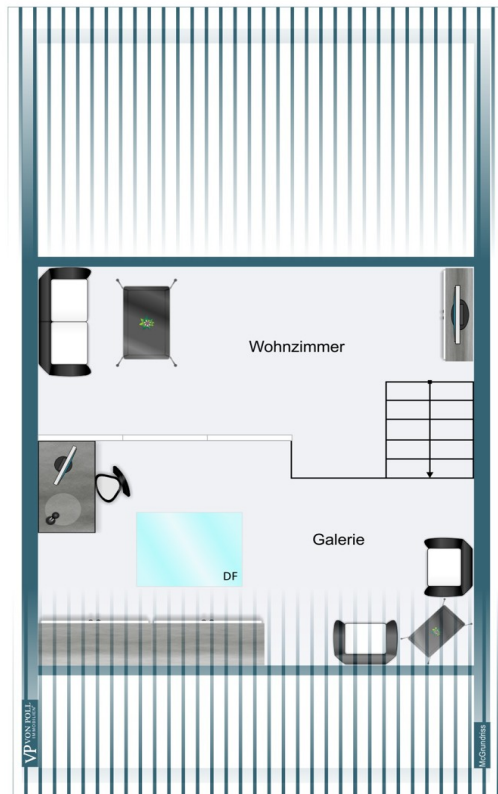


??????? ????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.



???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

????????????????? ??? ??????????

- 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)

???????? ??: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?????? ??????????????????

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.

???????? ??????????: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim ??? ????  
E-Mail: muelheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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