

Mülheim an der Ruhr / Fulerum

# Einzugsbereite und modernisierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 24088012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24088012	Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	4.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1992	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage, 6000 EUR (Vendita)	Superficie lorda	ca. 11 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.06.2025	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

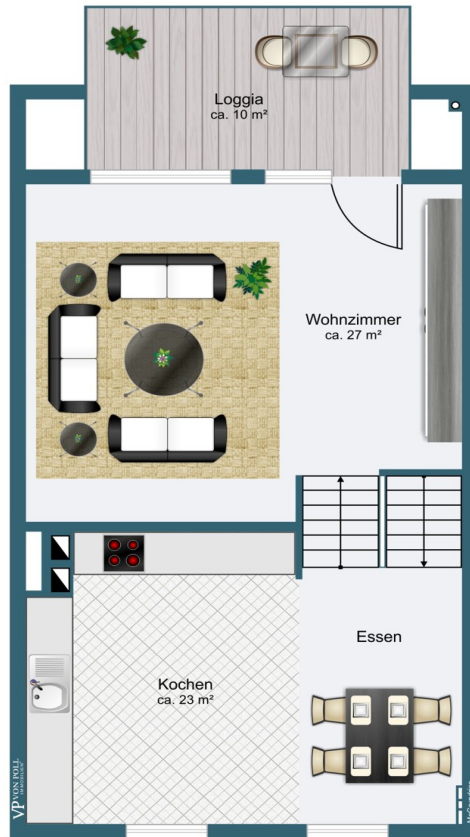
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24088012 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Fulerum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim sulla 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)