

**Solides 5-Familienhaus mit optimalen
Wohnungsgrößen in beliebter Lage
von Mülheim-Winkhausen sucht
Kapitalanleger**





| | |
|---------------------------|--|
| Wohnfläche: | ca. 299 m ² 4 WE im EG und OG mit jeweils 2 Räumen, ca. 49 m ² , ca. 51 m ² , ca. 65 m ² und ca. 68 m ² , 1 Maisonettewohnung im DG mit 4- Räumen, ca. 66 m ² Wohnfläche (zzgl. ca. 72 m ² wohnlich ausgebaute Nebenfläche sowie Nutzfläche) |
| Grundstücksfläche: | 1.118 m ² |
| Energieausweis: | Bj. 1964/ Verbrauchs.-Ausw.: 131,2 kWh/(m ² ·a), EEK: E, Primärenergieträger: Strom |
| Sonstiges: | 1 Garage, 4 PKW-Stellplätze, Nacht- speicher, Jahresnettomieteinnahmen: 31.104 EUR (inkl. kalkulatorischer Miete für das DG) |
| Kaufpreis: | 549.000 € |
| Käufercourtage: | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |

Die Adresse:

Mühlenstraße 176
45473 Mülheim an der Ruhr



Die Wohnlage überzeugt zum einen durch ihre gute Anbindung zur Stadtmitte als auch durch das fußläufig gut zu erreichende kleine Stadtteilzentrum Winkhausen für alle Dinge des täglichen Bedarfs. Auch das Rhein-Ruhr-Zentrum ist mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar und bietet Ihren Mietern ein umfangreiches Angebot zum Shoppen, essen gehen oder Freizeitgestaltung. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich praktisch direkt vor der Haustüre, so dass Ihre Mieter hier nicht zwingend ein Auto benötigen.



*Grundstücksfläche: 1.118 m² –
direkt am schönen Horbachtal*



Sparkasse
Mülheim an der Ruhr

Immobilienvermittlung

Tel. 0208 3005-3050

[spkmh.de/immobilien](https://www.spkmh.de/immobilien)

5419

Die Immobilie

Freuen Sie sich auf ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 mit einer guten Mieterstruktur. Die Gesamtwohnfläche von rd. 299 m² verteilt sich auf insgesamt 5 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen rd. 49 m² und rd. 138 m².

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Hauses befinden sich jeweils zwei Wohnungen. Die Wohnungen auf der linken Seite verfügen über eine Wohnfläche von ca. 65 m² und ca. 68 m² und wurden als gut dimensionierte 2-Raum-Wohnungen mit Terrasse bzw. großem Balkon zur Gartenseite konzipiert.

Bei den Wohnungen auf der rechten Seite handelt es sich um schöne, etwas kleinere 2-Raum-Wohnungen mit rd. 49 m² und 51 m² Wohnfläche.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts verfügt ebenfalls über einen schönen Balkon mit Weitblick ins Grüne.

Im Dachgeschoss befindet sich mit ca. 138 m² Gesamtfläche die größte Wohnung, die sich auf zwei Ebenen verteilt. Es handelt sich um eine 4-Raum-Wohnung mit innenliegender Treppe und Tageslichtbad. In den 138 m² enthalten sind ca. 53 m² wohnlich ausgebaute Nebenfläche im Spitzboden sowie ein Abstellraum mit 4 m² und eine Waschküche / Hauswirtschaftsraum mit rd. 15 m² Nutzfläche.

Die Wohneinheiten im EG und OG sind schon länger vermietet, während die Wohnung im DG zurzeit leer steht und entweder neu vermietet oder durch den neuen Eigentümer selber genutzt werden kann.

Des Weiteren gibt es im vorderen Grundstücksbereich des Hauses insgesamt 4 PKW-Stellplätze und eine Garage. Der große Garten mit Zugang über die Erdgeschosswohnung links oder durch ein Tor seitlich des Hauses ist zurzeit der Wohnung im Erdgeschoss links für eine alleinige Nutzung zugeordnet.

In der Vergangenheit wurde den Mietern der Dachgeschosswohnung ein Gartenanteil im hinteren Bereich mit Nutzung des großen Gartenhauses ermöglicht. Diese Option gibt es natürlich weiterhin, ist allerdings daran gekoppelt, dass hierzu die Wohnung des EG links frei wird, da den derzeitigen Mietern das alleinige Nutzungsrecht des Gartens zugesichert wurde. Der Mietvertrag für die Wohnung im EG links ist bis zum 30.06.2029 abgeschlossen.

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 1.118 m², das Grundstück grenzt direkt an das schöne Horbachtal an. Das Haus zeichnet sich durch eine sehr harmonische Hausgemeinschaft aus.

Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen (inkl. der Miete für 2 der 4 Stellplätze und die Garage) betragen zurzeit 31.104 EUR. In der Jahresnettomiete ist eine kalkulatorische Miete in Höhe von EUR 875/Monat für das DG enthalten. Die jährliche IST-Miete beträgt zurzeit 20.724 EUR. Eine detaillierte Mietaufstellung haben wir dem Exposé beigefügt.

Die Wohnungen präsentieren sich grundsolide und gepflegt, so dass aktuell kein größerer Modernisierungsbedarf besteht.

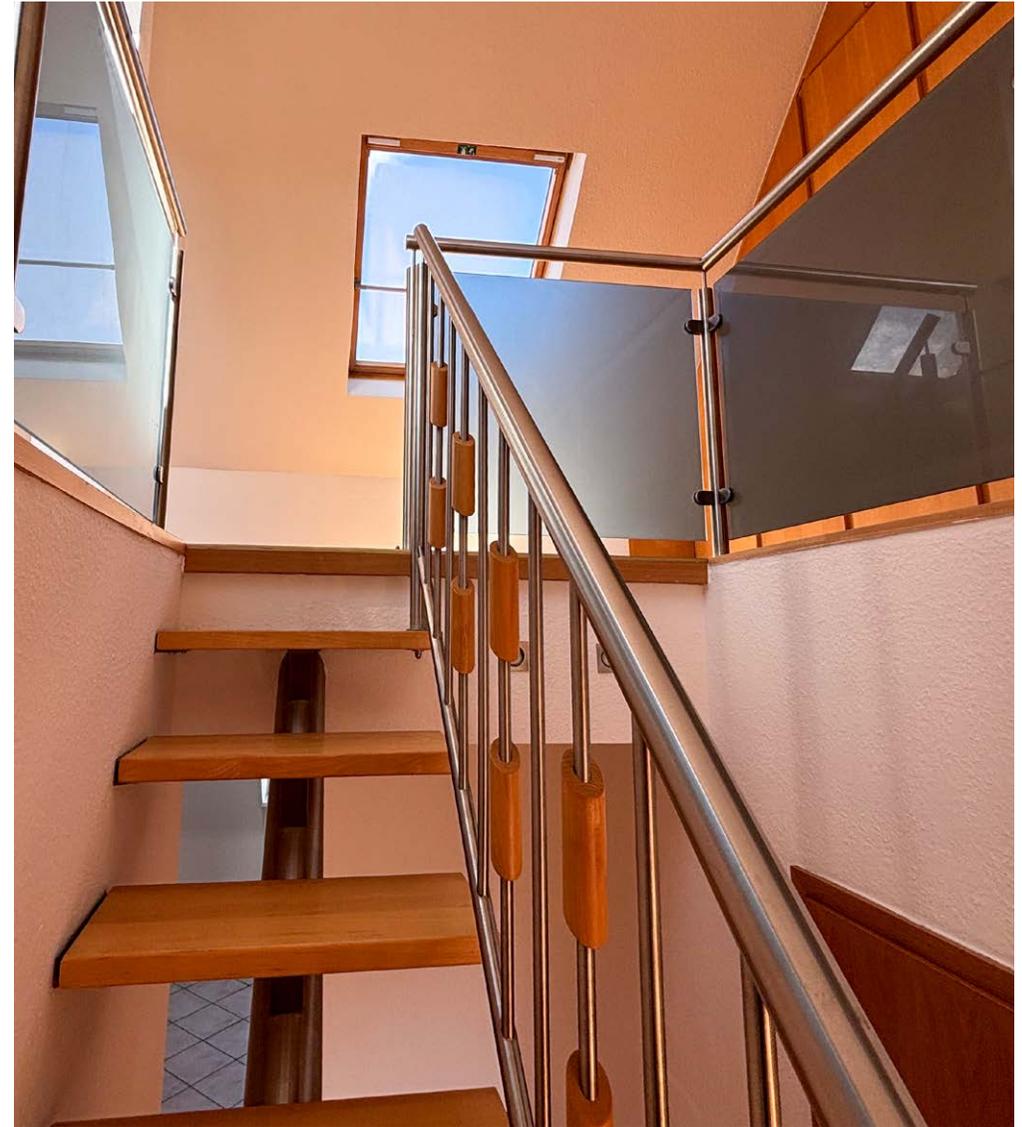


Die Ausstattung

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus 1998, einzelne Fenster in 2013 + 2022 erneuert
- Nachtspeicherheizungen aus 1990, teilweise in 1999 erneuert
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer und Untertischgerät
- Erneuerung der Bäder zwischen von 2005 bis 2013 (s. Mietaufstellung) inkl. Erneuerung aller Zu- und Abwasserleitungen (2013)
- Dacherneuerung inkl. Dämmung 1997
- Erneuerung der Stromzählerkästen und Unterverteilungen inkl. der Stromleitungen in den Wohnungen in 2013
- Erneuerung aller Wohnungseingangstüren in 2010 + 2013
- Erneuerung aller Türen in den Wohnungen inkl. Türzargen in 2010 + 2013
- Anstrich des Treppenhauses in 2013
- Erneuerung des Garagendaches inkl. des Anstrichs der Garage in 2023

Interesse?

Der Kaufpreis für dieses grundsolide Mehrfamilienhaus mit tollem Grundstück in guter Lage von Winkhausen beträgt 549.000 € zzgl. 3,57 % Käufercourtage inkl. ges. MwSt.. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter Tel. 0208 3005-3050. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



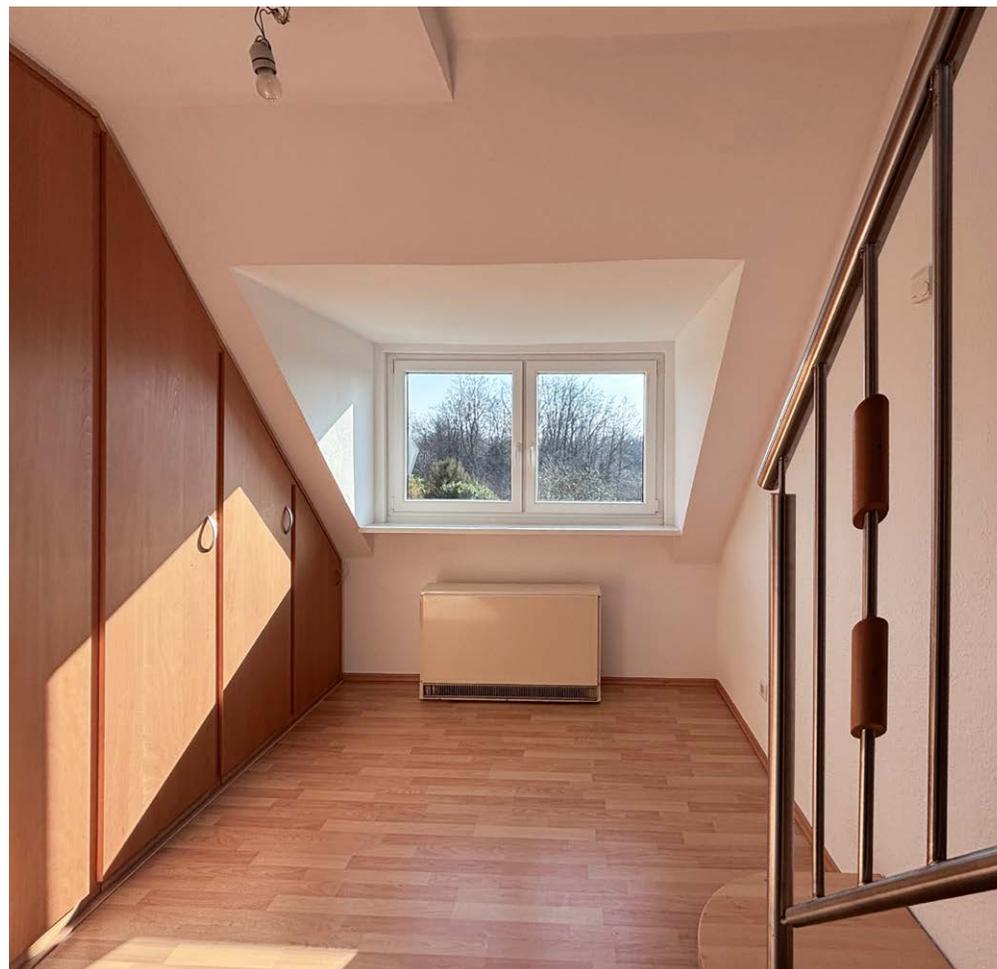
*DG-Wohnung mit ca. 138 m² Gesamtfläche
verteilt auf zwei Ebenen*



*Wohnlich ausgebaute
Nebenfläche im Spitzboden*



... weitere Eindrücke



Mietaufstellung

| Geschoss/ Lage | Größe der Wohnung | Kaltmiete | NK VZ | Mietbeginn | Laufzeit Miet- vertrag | Kaution | Ausstattung | Alter Bad | Heizung | Fenster |
|-------------------|---|----------------------|-----------------|------------|---------------------------|------------|---|-----------|-------------|-------------|
| EG links | 65 m ² zzgl. Terrassenanteil | 476,00 € | 130,00 € | 01.04.23 | befristet bis 06.2029 | nein | Dusch -/ und Wannenbad mit Hänge- WC/ Gäste WC/elekt- rische Rolläden | 2011 | 1990 / 1999 | 1998 / 2022 |
| EG rechts | 49 m ² | 301,00 € | 80,00 € | 15.06.13 | unbefristet | 600,00 € | Duschbad mit Hänge-WC | 2013 | 1990 | 1998 |
| 1.OG links | 68 m ² | 480,00 € | 90,00 € | 01.04.22 | unbefristet | 1.440,00 € | Dusch -/ und Wannenbad mit Hänge- WC/ elektrische Rolläden | 2005 | 1990 | 1998 |
| 1.OG rechts | 51 m ² | 350,00 € | 80,00 € | 01.04.20 | unbefristet | 1.050,00 € | Duschbad mit Hänge-WC/elek- trische Rolläden | 2013 | 1990 | 1998 |
| DG | 138 m ² (inkl ca. 53 m ² wohlich ausgebaute Nebenfläche sowie rd. 19 m ² Nutzfläche für Waschküche/Abstell- raum) | zurzeit LEERSTAND | 0,00 € | | | | Dusch-/ und Wannenbad mit Hänge-WC/Gäs- te WC | 2013 | 1990 / 1999 | 2013 |
| | 299 m² | 1.607,00 € | 380,00 € | | | | | | | |



Mietaufstellung Fortsetzung

| Mieteinnahmen 2 Stellplätze | 35,00 € | 70,00 € |
|--|----------|--------------------|
| Mieteinnahme Garage | 50,00 € | 50,00 € |
| | | |
| Gesamtmieteinnahmen | | 1.727,00 € |
| Jahresnettomieteinnahmen ohne DG | | 20.724,00 € |
| | | |
| kalkulatorische Miete DG | 865,00 € | 10.380,00 € |
| Jahresnettomieteinnahmen inkl. DG | | 31.104,00 € |

Optionale Mieteinnahmen p.a. (wurden in der Vergangenheit generiert!)

| | | |
|---|----------|--------------------|
| kalkulatorische Mieteinnahmen von 2 Stellplätzen à 35 € | 70,00 € | 840,00 € |
| kalkulatorische Einnahmen für Gartennutzung EG | 120,00 € | 1.440,00 € |
| kalkulatorische Einnahmen für Gartennutzung DG (Gartenhaus) | 120,00 € | 1.440,00 € |
| | | 3.720,00 € |
| Mögliche Jahresnettomieteinnahmen | | 34.824,00 € |

Mühlenstraße 176, 45473 Mülheim an der Ruhr

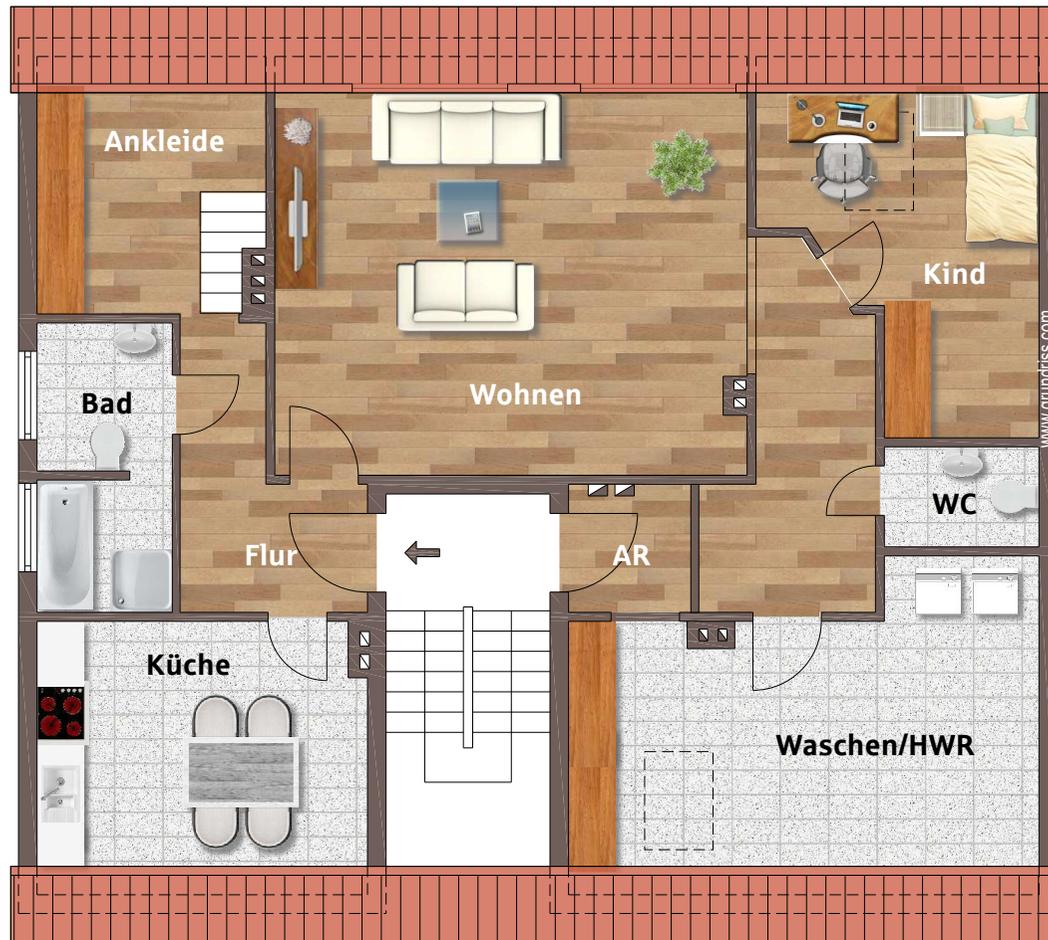
Erdgeschoss

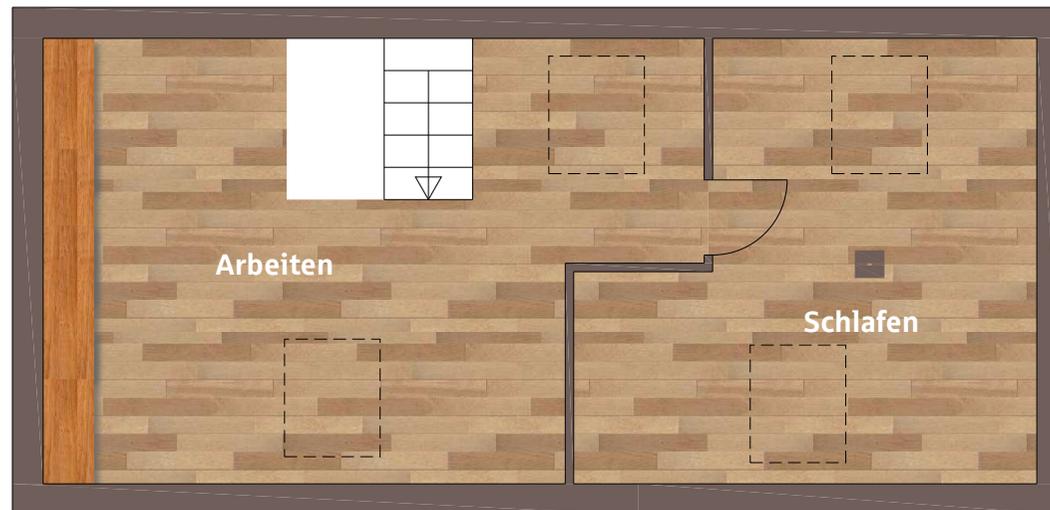


Mühlenstraße 176, 45473 Mülheim an der Ruhr
Obergeschoss



Mühlenstraße 176, 45473 Mülheim an der Ruhr
Dachgeschoss





Mühlenstraße 176, 45473 Mülheim an der Ruhr
Kellergeschoss



Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Nachweis und die Vermittlung von Immobilien

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn oder einen Verwandten eine Courtage von 3,57 % vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf anstelle Anmietung) inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Sparkasse Mülheim an der Ruhr. Wird die Rechnung nicht innerhalb eines Monats ab Rechnungsdatum beglichen, erhebt die Sparkasse Verzugszinsen von 5% Punkten über Basiszinssatz gegenüber Verbrauchern und 9% Punkten über Basiszinssatz gegenüber Unternehmern jährlich.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der Sparkasse nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 3,57 % vom Wirtschaftswert des Vertrages inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer verpflichtet.

Ist die von der Sparkasse nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger des Angebotes bereits bekannt, erklärt er das der Sparkasse innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht die Sparkasse nicht gegen sich gelten zu lassen.

Hinsichtlich des Objektes ist die Sparkasse auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die Sparkasse für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften. Die Sparkasse nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Sparkasse Mülheim an der Ruhr, Berliner Platz 1, 45468 Mülheim an der Ruhr
HRA Nr. 8903 (AG Duisburg), USt.-ID Nr: DE120347462



Sparkasse
Mülheim an der Ruhr



Unsere Erfahrung. Ihr Erfolg.

***Immobilien verkaufen ist einfach.
Mit uns an Ihrer Seite.
Tel. 0208 3005-3050***

Die Immobilienvermittlung Ihrer
Sparkasse Mülheim an der Ruhr
[spkmh.de/immobilien](https://www.spkmh.de/immobilien)