

# Exposé

Eigentumswohnung,  
ca. 75 m<sup>2</sup>, mit Loggia  
in Mülheim an der Ruhr





**OBJEKTNUMMER: IV-3213**

**DIE DATEN IM ÜBERBLICK**



Nutzen Sie das Netzwerk der  
**ImmoVernunft GmbH**  
Wir helfen Ihnen gerne!

**Immobilientyp:**

**Eigentumswohnung**

**Baujahr:**

**1972**

**Wohnfläche:**

**ca. 75,00 m<sup>2</sup>**

**Grundfläche:**

**ca. 1.724 m<sup>2</sup>**

**Heizungsart:**

**Kraft-Wärme-Kopplung**

**Loggia:**

**Ja**

**Hausgeld,  
inkl Rücklagen:**

**805,00 €  
(davon 320,00 € Rücklagen)**

**Tiefgarage:**

**Ja**

**Energieausweisangaben:**

- **Bedarfsausweis**
- **Kraft-Wärme-Kopplung**
- **165,4kWh/m<sup>2</sup>/a**
- **Baujahr: 1972**
- **Effizienzklasse: F**

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufvertrag, verdient und fällig mit der Beurkundung.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.



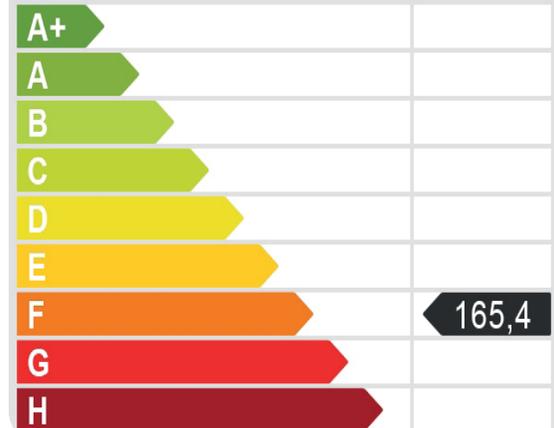
# AUSSTATTUNG

- Badezimmer mit Dusche
- Abstellkammer
- Loggia
- Tiefgarage
- Aufzug



## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



# HERZLICH WILLKOMMEN IN DER

Die Wohnung befindet sich mitten im Herzen von Mülheim an der Ruhr im Forum Tower, direkt neben dem großen Einkaufszentrum. Daher gilt: Egal, was Sie gerade benötigen, Sie können es jederzeit bekommen und die nächsten Geschäfte und Dienstleister sind nur einige Meter zu Fuß entfernt. Zentraler geht es nicht. Wer gerne mitten im Geschehen ist, ist hier genau richtig.

Für eine kleine und entspannende Auszeit von der Alltagshektik sorgen einerseits das Fitnessstudio direkt um die Ecke und andererseits das gemütliche und grüne Ruhrufer: Nur etwa zehn Minuten zu Fuß von der Wohnung entfernt bildet die Ruhranlage eine grüne Oase in der grauen Großstadt und ist daher nach einem langen und anstrengenden Arbeitstag genau das Richtige zum Abschalten. Hier treffen Sie Gleichgesinnte und können bei einem gemütlichen Spaziergang entlang der Ruhr den Abend entspannt ausklingen lassen. Am Wochenende laden sowohl der MüGa Park als auch die Ruhrinsel zu längeren Spaziergängen ein und entlang der Ruhr lassen sich auch ganz wunderbar Fahrradtouren unternehmen. Wer gerne draußen und sportlich aktiv ist, muss darauf trotz Wohnen inmitten der Stadt also nicht verzichten. Mit dem Hallenbad Süd haben Sie eine weitere und

gleichzeitig wetterunabhängige Anlaufstelle für eine sportliche Auszeit.

Wer gerne shoppen geht, hat die Qual der Wahl: Sie können natürlich direkt ins Forum vor der Haustür gehen oder eines der Einkaufszentren im benachbarten Oberhausen



besuchen. Hier finden Sie garantiert alles, was Sie brauchen – und das eigentlich sogar noch einfacher als online.

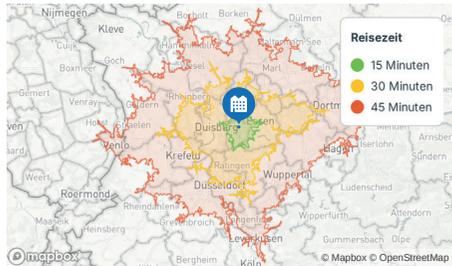
Natürlich gehört zu den größten Vorteilen des Wohnens mitten in Mülheim, das breite kulturelle Angebot. In der warmen Jahreszeit gehört die Freilichtbühne südlich des Zentrums zu den absoluten Highlights, die die Stadt zu bieten hat. Aber auch ansonsten locken die Stadthalle und der Ringlokschuppen auf der anderen Ruhrseite mit einem vielfältigen Angebot aus Live-Konzerten, Partys, Messen, Flohmärkten und vielem mehr. Und das Beste: Durch die Lage

in der Nähe des Bahnhofs sind Sie jederzeit über die Stadtgrenzen hinaus mobil und können auch das vielseitige Programm der umliegenden Städte mit in Ihren Erlebnis-kalender aufnehmen.

Denn mit der S-Bahn sind sowohl Duisburg und Oberhausen als auch Essen nur etwa eine Viertelstunde Fahrt entfernt. In die Landeshauptstadt Düsseldorf sind Sie mit der Bahn etwa eine halbe Stunde unterwegs. Kaum zu glauben, aber wahr: Durch die Lage in nächster Nähe zum Bahnhof sind Sie von Ihrer neuen Wohnung aus sogar schneller mit den öffentlichen Verkehrsmitteln am Ziel als mit dem eigenen Auto. Wer trotzdem nicht auf die Mobilität und Freiheit eines eigenen Wagens verzichten möchte, findet rund um die Innenstadt zahlreiche Parkhäuser und Parkplätze, von denen viele auch spezielle Angebote für Anwohnende zum Langzeitparken haben.

## Erreichbarkeit

### Auto

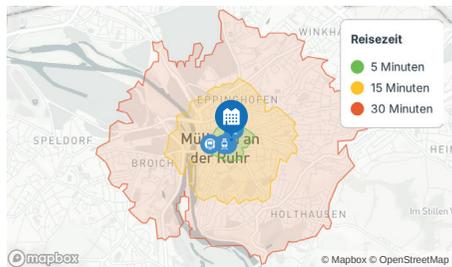


- ✈ Flughafen Düsseldorf Airport 17.8 km
- 🚗 Autobahnauffahrt 2.9 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 136 Einkaufen
- 🎓 404 Bildung
- 🍽 476 Gastronomie
- 🏠 302 Gesundheit
- 🎮 1215 Freizeit

### Gehzeit



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 11 Einkaufen
- 🎓 31 Bildung
- 🍽 64 Gastronomie
- 🏠 41 Gesundheit
- 🎮 82 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.

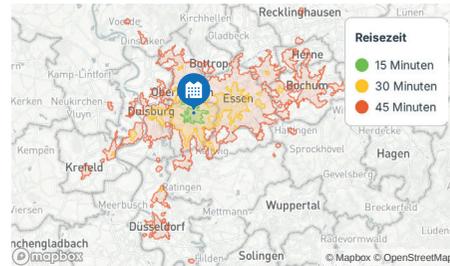
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Dieser Report wurde am 5. August 2024 erstellt

### Öffentlichen Verkehr



- 🚆 Bahnhof Mülheim Hbf 214 m
- 🚌 Bus Kaiserplatz 81 m
- 🚊 Tram Kaiserplatz 126 m
- 🚇 U-Bahn Stadtmitte 380 m

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 22 Einkaufen
- 🎓 66 Bildung
- 🍽 94 Gastronomie
- 🏠 63 Gesundheit
- 🎮 197 Freizeit

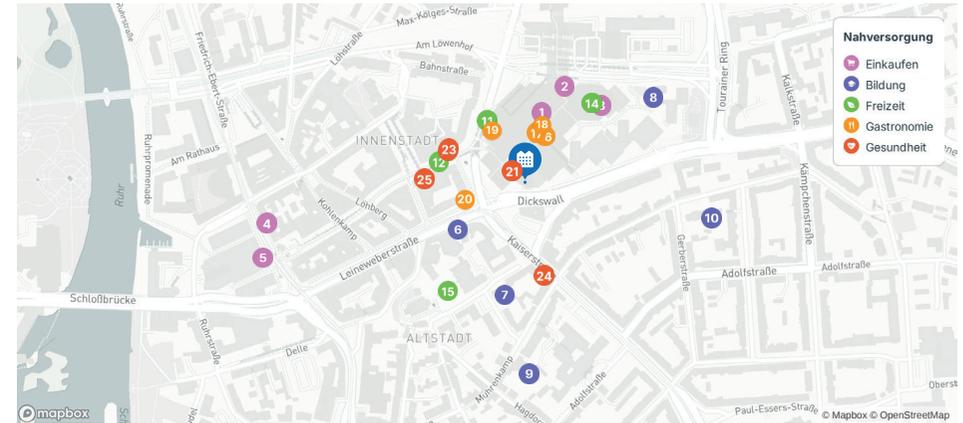
### Fahrrad



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 41 Einkaufen
- 🎓 91 Bildung
- 🍽 125 Gastronomie
- 🏠 82 Gesundheit
- 🎮 376 Freizeit

## Nahversorgung



### 4.9 Einkaufen

- 1 ALDI Süd 115 m
- 2 Reformhaus Bacher 166 m
- 3 EDEKA Paschmann 174 m
- 4 Phönix Markt 417 m
- 5 Netto Marken-Discount 434 m

### 4.8 Bildung

- 6 Beauty Hair Company 128 m
- 7 KiTa Lummerland 178 m
- 8 Kita Fiedelbär 247 m
- 9 Kindergarten Muhrenkamp 300 m
- 10 Martin-von-Tours-Schule 302 m

### 4.7 Freizeit

- 11 Spielplatz 117 m
- 12 Spielplatz 142 m
- 13 Filmassage Mülheim 166 m
- 14 all inclusive Fitness 166 m
- 15 Jugendheim St. Mariä Geburt 208 m

### 4.9 Gastronomie

- 16 Venezia 81 m
- 17 Venezia 83 m
- 18 Venezia 94 m
- 19 La Terrazza 98 m
- 20 Pizzeria Bella Toscana 100 m

### 4.9 Gesundheit

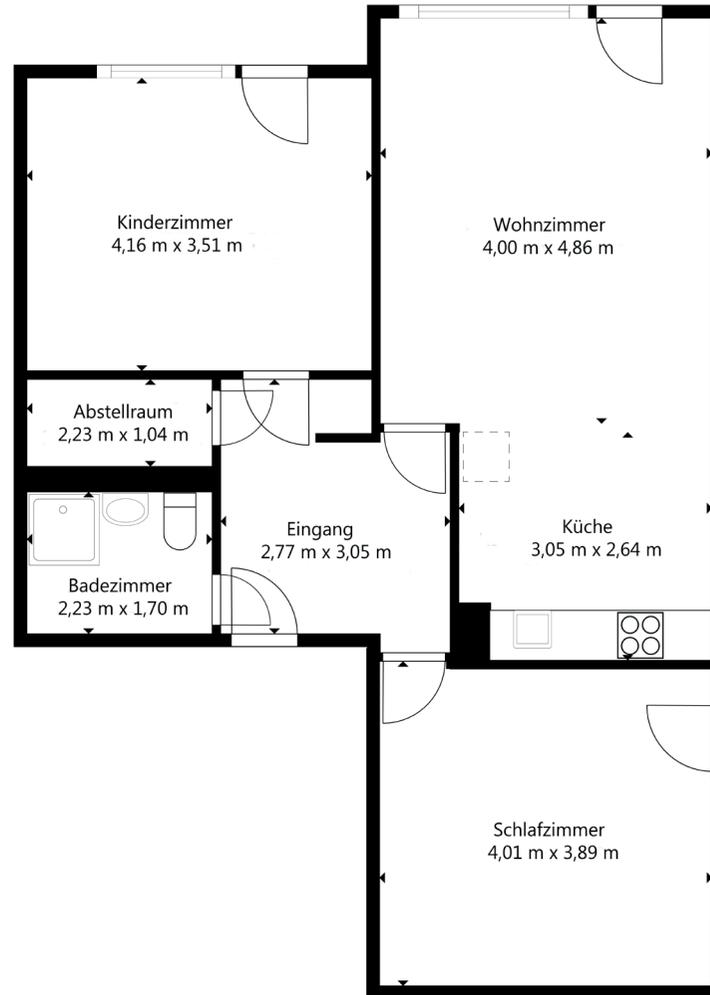
- 21 Pelikan Vital Apotheke 28 m
- 22 Schloß-Apotheke 133 m
- 23 Hausarztpraxis Schloss-Ce... 134 m
- 24 Zahnärzte Kaiserstraße 147 m
- 25 Dr. Benedict Lacner 161 m

Dieser Report wurde am 5. August 2024 erstellt











# Immobiliengutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzugutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

[www.bv-sitec.de](http://www.bv-sitec.de)

## Diplom Sachverständiger (Europ.Inst.FIB)

### Torsten Gehrken



## Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

[www.sachverstaendiger-gehrken.de](http://www.sachverstaendiger-gehrken.de) | 0208 2992709



Die Wohnung mit einer Gesamtfläche von etwa 75 m<sup>2</sup> ist vollständig saniert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Boden in Holzoptik ausgestattet, während im Bad graue Fliesen verlegt sind. Damit entspricht die Wohnung den derzeitigen Trends im Hinblick auf Ausstattung und Design und ist dank ihrer großen Fenster und der eleganten Atmosphäre genau das richtige Zuhause für junge und junggebliebene Singles und Paare. Egal, ob Sie es lieber verspielt, schlicht oder ausgefallen mögen: Hier können Sie sich ausleben und Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Der praktische Grundriss beinhaltet dabei einen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Schränke und Garderoben zum Verstauen Ihrer Straßenkleidung. So bleiben Schmutz und Staub draußen und Ihre Wohnung sauber. Außerdem verfügt die Wohnung über eine Abstellkammer, in der Sie Ihre Vorräte, Jacken und Mäntel oder Staubsauger, Wischmopp und Co. unterbringen

können. So bleibt die eigentliche Wohnfläche frei und Ihre Wohnung wirkt weniger voll gestellt.

Das Herz Ihres neuen Zuhauses ist der große Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Loggia. Hier halten Sie sich die meiste Zeit des Tages auf und genießen daher kurze Wege im Alltag. Dabei ist der Raum so geschnitten, dass eine großzügige und geräumige Atmosphäre entsteht, die Bereiche jedoch trotzdem noch klar gegliedert sind und nicht zwangsläufig weitere Raumtrenner nötig sind.

Die Küche ist dank eines zusätzlichen Fensters angenehm hell, was das Kochen und Zubereiten Ihrer Mahl-



zeiten besonders angenehm macht. Gleichzeitig spendet ein großes, bodentiefes Fenster dem Wohnbereich reichlich natürliches Tageslicht und bietet am Abend einen hervorragenden Blick auf den Sonnenuntergang.

Genau wie die restliche Wohnung ist auch das Badezimmer mit Glasdusche, großen, hellen Wandfliesen, LED-Spots und Designer-Sanitäreinrichtungen elegant und modern ausgestattet. Dabei bietet die durchdachte Gestaltung Ihnen trotz kleiner Grundfläche genug Platz für Schränke mit Stauraum für Handtücher, Kosmetik und alles, was Sie zum Wohlfühlen brauchen.

Die beiden Schlafzimmer der Wohnung sind etwa gleich

groß und bieten beide Zugang zur Loggia, die rund um die Wohnung verläuft und Ihnen einen fantastischen Ausblick über das gesamte Stadtzentrum bietet. Hier können Sie nicht nur nach Feierabend und am Wochenende gemütlich draußen sitzen, sondern auch Ihren grünen Daumen einsetzen, um Ihr Zuhause mit Pflanzen zu verschönern oder Ihr eigenes Gemüse anzubauen.

Gleichzeitig verleihen die bodentiefen Fenster nach draußen beiden Zimmern einen hellen und freundlichen Charakter. In einem der beiden richten Sie Ihr Schlafzimmer mit großer Schrankwand für Ihre Garderobe ein. Im anderen findet ein Arbeitszimmer oder Hobbyraum Platz. Prinzipiell lässt sich die Wohnung auch ideal als WG einrichten, wobei jeder ein eigenes Zimmer bekommt und der große Wohnbereich gemeinsam genutzt wird.





**Standort Mülheim an der Ruhr**

ImmoVernunft GmbH  
Kölner Str. 428  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Telefon: +49 208 96 00 100

**Standort Essen**

ImmoVernunft GmbH  
Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Telefon: +49 201 56 57 11 96

**Standort Ratingen**

ImmoVernunft GmbH  
Kokkolastraße 5  
40882 Ratingen  
Telefon: +49 2102 56 46 016

