

# Exposé

## KAPITALANLAGE

Zwei vermietete  
Eigentumswohnungen,  
ca. 95 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>  
in Mülheim – Winkhausen





**OBJEKTNUMMER: IV-3054**

**DIE DATEN IM ÜBERBLICK**



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

**Immobilientyp:**

**Mehrfamilienhaus**

**Baujahr:**

**1968**

**Wohnfläche:**

**ca. 135 m<sup>2</sup>**

**Grundfläche:**

**ca. 2.110 m<sup>2</sup>**

**Heizungsart:**

**Gas-Etagen/ Strom**

**Garage:**

**Ja (Wohnung EG)**

**Garten:**

**Ja**

**Jährliche Kaltmiete:**

**11.520 €**

**Energieausweisangaben:**

- **Bedarfsausweis**
- **Gas**
- **131 kWh/m<sup>2</sup>/a**
- **Baujahr: 1968**
- **Effizienzklasse: E**

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

## Wohnung EG

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne Wohnung
- separates Badezimmer mit Dusche
- Gas-Etagenheiz, inkl. Warmwasser
- zwei Balkone, Südlage
- Garage

## Wohnung UG

- Badezimmer mit Dusche
- Nachtstrom (1995 erneuert)
- Funktermostat in der Küche (2004)
- Gasanschluss möglich
- jeweils eigener Gartenanteil



### Mietaufstellung

Geschoss / Lage	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaltmieten / Monat	Kaltmieten / Jahr	Kaltmiete / m <sup>2</sup> / Monat	Letzte Mieterhöhung	Beginn des Vertrages
Erdgeschoss	ca. 95	740,00 €	8.880,00 €	7,79 €	?	?
Untergeschoss	ca. 40	220,00 €	2.640,00 €	5,50 €	?	?
	ca. 135	960,00 €	11.520,00 €			

### Nebenkosten

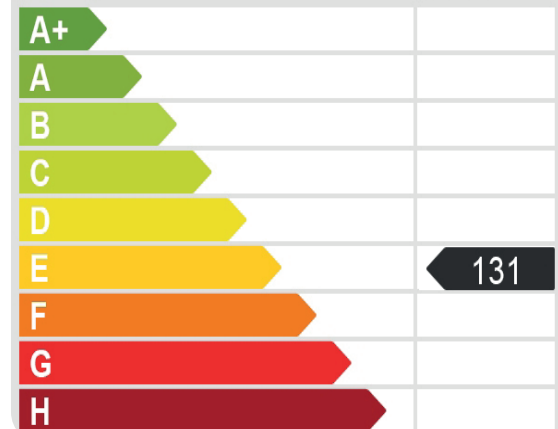
Geschoss / Lage	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nebenkosten / Monat
Erdgeschoss	ca. 95	395,00 €
Untergeschoss	ca. 40	154,00 €
		549,00 €

### Rücklagen

Stand 31.12.2023	20.315,42 €
------------------	-------------

## Energiebedarf

Energiebedarf kWh/(m<sup>2</sup>·a)





# HERZLICH WILLKOMMEN IN DER

Das Mehrfamilienhaus liegt nur etwa zwei Kilometer östlich vom Mülheimer Stadtzentrum in einer ruhigen Nebenstraße. Die Nachbarschaft aus kleineren Ein- und Mehrfamilienhäusern mit eigenem Garten und zahlreichen Grünflächen sorgt für eine naturnahe Wohngegend mit angenehmem Vorstadtcharakter.

Überhaupt überzeugt Mülheim an der Ruhr als grüne Stadt ohne tristes Grau und dafür mit vielen liebevoll angelegten Erholungsflächen: Gerade entlang des Ruhrufers im Stadtzentrum gibt es mit dem MüGa, dem Schlosspark und den Ruhrauen reichlich Gelegenheiten zum Entspannen und zur Erholung vom stressigen Alltag. Wer gerne aktiv ist, dem stehen mit den Radwegen entlang der Ruhr und Wanderwegen im Stadtwald und den früheren Bergbauflächen reichlich Gelegenheiten und Möglichkeiten zur Verfügung.

Trotzdem müssen die Anwohner dafür nicht auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten: Der nächste Supermarkt ist nur etwa 500 Meter vom Haus entfernt und lässt sich dadurch bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Für größere Einkäufe oder zum Bummeln und Schlendern ist die Mülheimer Innenstadt mit einem Einkaufszentrum und zahlreichen Cafés

und Restaurants eine gute Wahl. Alternativ bietet auch das Rhein-Ruhr Zentrum Richtung Essen mit mehr als 200 Geschäften reichlich Gelegenheit zum Shoppen.

Kulturell hat Mülheim mit einem Theater, der Freilichtbühne und der Stadthalle als Veranstaltungsort für vielfältige Events



einiges zu bieten. Hinzu kommen mehrere Kulturzentren mit einem abwechslungsreichen Programm sowie mehrere Festivals und Aktionstage. Die rege Vereinslandschaft vor Ort bietet Anwohner ein breites Angebot an verschiedenen Sportarten und Aktivitäten von A bis Z. Natürlich werden die öffentlichen Sportanlagen und Schwimmbäder von zahlreichen privaten Anbietern ergänzt.

Dabei gehört es zu den größten Vorteilen des Ruhrgebiets als eines der größten Ballungsgebiete Europas, dass seine Bewohner keinesfalls auf die Angebote der

eigenen Heimatstadt begrenzt sind. Die kurzen Wege zwischen den Städten und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur ermöglichen das problemlose und schnelle Pendeln zwischen Mülheim und seinen Nachbarstädten.

Mit dem Auto erreicht man nicht nur das Mülheimer Zentrum in weniger als zehn Minuten. Auch Essen, Oberhausen und Duisburg sind nur eine Viertelstunde Fahrt entfernt. In einer halben Stunde erreichen Anwohner über die A3 und A52 außerdem die Landeshauptstadt Düsseldorf, wodurch sich die Wohnlage perfekt für Pendler eignet.

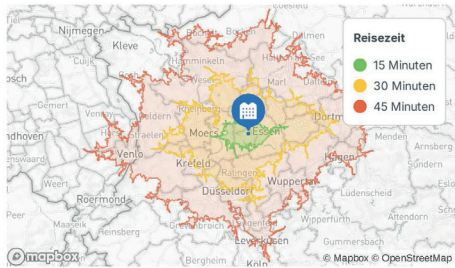
Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Anbindung kaum schlechter. Dank einer Bus- und Straßenbahnhaltestelle nur wenige Gehminuten von der Haustür entfernt, ist man in zehn Minuten am Mülheimer Bahnhof und hat von dort Anschluss an die U- und S-Bahn. So lassen sich Oberhausen, Duisburg und Essen mit dem ÖPNV in einer halben Stunde erreichen. Die dortige Anbindung an das ICE-Netz der Deutschen Bahn sorgt für schnelle Verbindungen in alle deutschen Städte sowie in die angrenzenden Länder.



# SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR

## Erreichbarkeit

### Auto



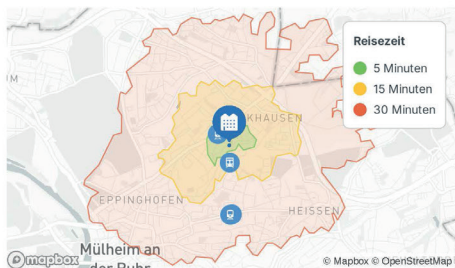
✈ Flughafen Düsseldorf Airport 19.8 km

🚗 Autobahnauffahrt 895 m

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 291 Einkaufen
- 🎓 786 Bildung
- 🍽 1031 Gastronomie
- 🏥 507 Gesundheit
- 🎮 2383 Freizeit

### Gehezt



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 2 Einkaufen
- 🎓 8 Bildung
- 🍽 2 Gastronomie
- 🏥 2 Gesundheit
- 🎮 34 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.

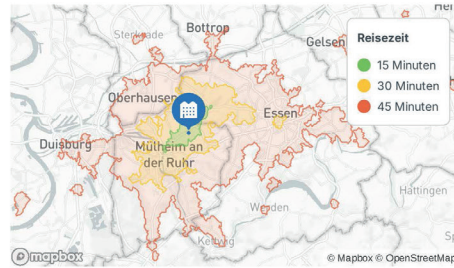
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Dieser Report wurde am 27. August 2024 erstellt



The Price-Hubble Automated Valuation Model (AVM) has been successfully audited based on the ISAE 3000 standard. The successful completion of the audit confirms the model's compliance with relevant standards from the EBA Guidelines on Loan Origination and Monitoring, MaRisk, and the German Regulation on the Determination of Mortgage Lending Value (BelWertV).

## Öffentlichen Verkehr



🚆 Bahnhof Christianstraße 996 m

🚌 Bus Leybankstraße 226 m

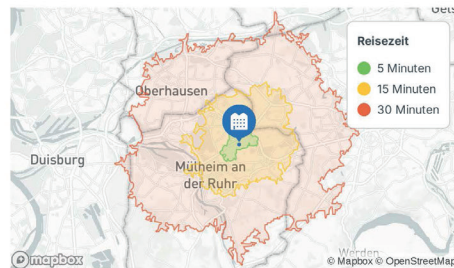
🚊 Tram Kirchberg 252 m

🚇 U-Bahn Christianstraße 990 m

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 4 Einkaufen
- 🎓 15 Bildung
- 🍽 13 Gastronomie
- 🏥 11 Gesundheit
- 🎮 67 Freizeit

### Fahrrad



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 35 Einkaufen
- 🎓 97 Bildung
- 🍽 102 Gastronomie
- 🏥 68 Gesundheit
- 🎮 344 Freizeit

## Nahversorgung



### 3.9 Einkaufen

1	Netto Marken-Discount	384 m
2	Rewe	806 m
3	Netto Marken-Discount	917 m
4	ALDI Süd	1.1 km
5	EDEKA	1.2 km

### 3.4 Bildung

6	Kindergarten	212 m
7	Städt. Gem. Grundschule a...	632 m
8	Grundschule am Steigerweg	651 m
9	Gustav-Heinemann-Gesam...	713 m
10	Gemeinschaftsgrundschul...	743 m

### 4.1 Freizeit

11	Sport	72 m
12	Pétanque Boule Club Mühe...	96 m
13	Spielplatz	191 m
14	Jugendzentrum Leybank	364 m
15	Spielplatz	408 m

### 3.4 Gastronomie

16	Sport Schänke Kreuzfeld	217 m
17	Restaurant	550 m
18	Countrymen's Grill & Beer	989 m
19	Pizzeria Nino	992 m
20	Café	1.1 km

### 3.7 Gesundheit

21	Apotheke am Kreuzfeld	574 m
22	Barbara Aptotheke	670 m
23	KIDS 4.0	947 m
24	Hoffmann	960 m
25	van der Kolk	1.1 km

Dieser Report wurde am 27. August 2024 erstellt



The Price-Hubble Automated Valuation Model (AVM) has been successfully audited based on the ISAE 3000 standard. The successful completion of the audit confirms the model's compliance with relevant standards from the EBA Guidelines on Loan Origination and Monitoring, MaRisk, and the German Regulation on the Determination of Mortgage Lending Value (BelWertV).







Die Wohnung



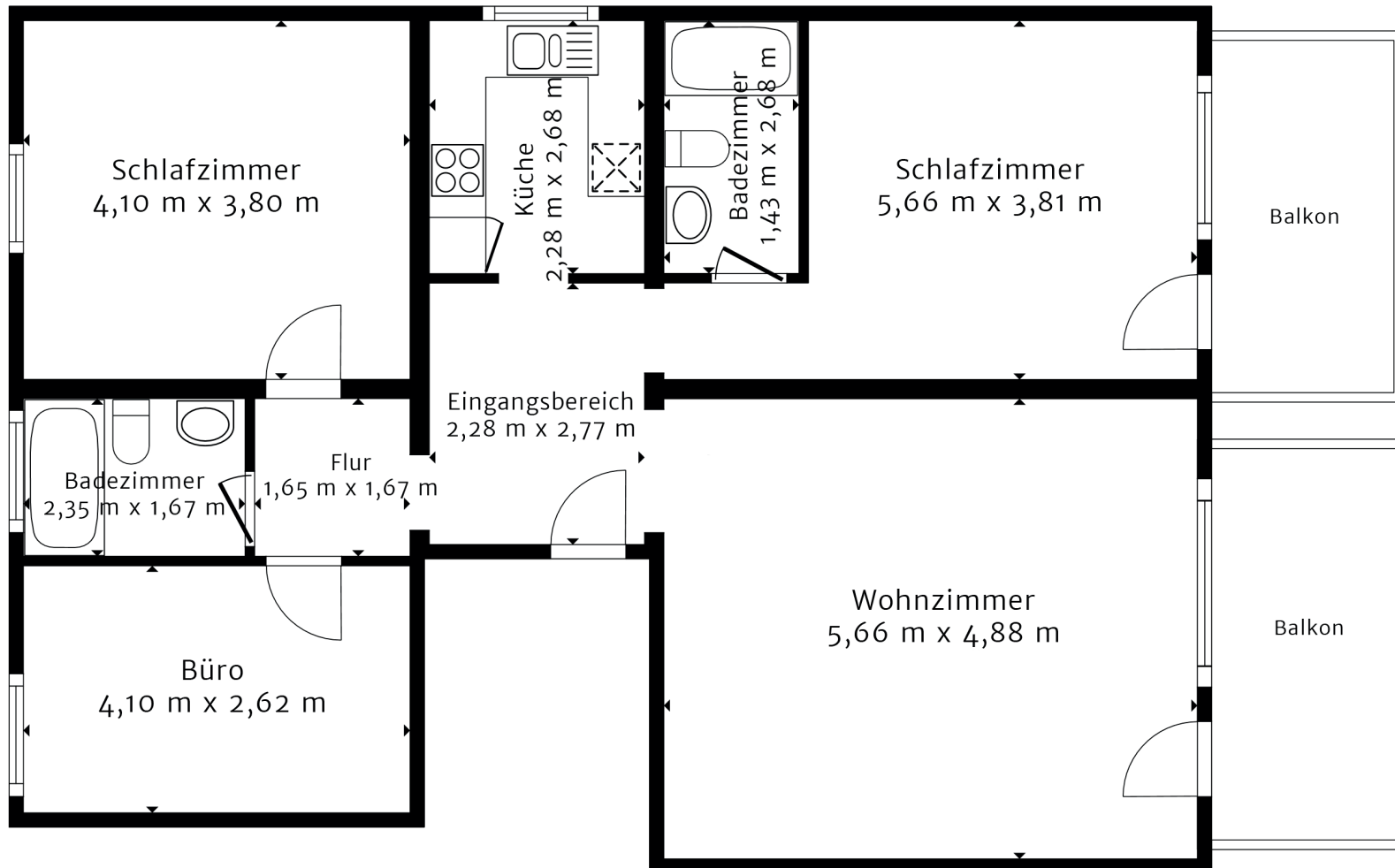
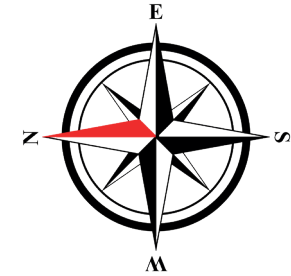


im Erdgeschoss





Ausrichtung:







# Immobiliegutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



**Diplom Sachverständiger**  
(Europ.Inst.FIB)

**Torsten Gehrken**



**Dipl.-Kfm. Michael Gehrken**

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



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

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





Die Wohnung

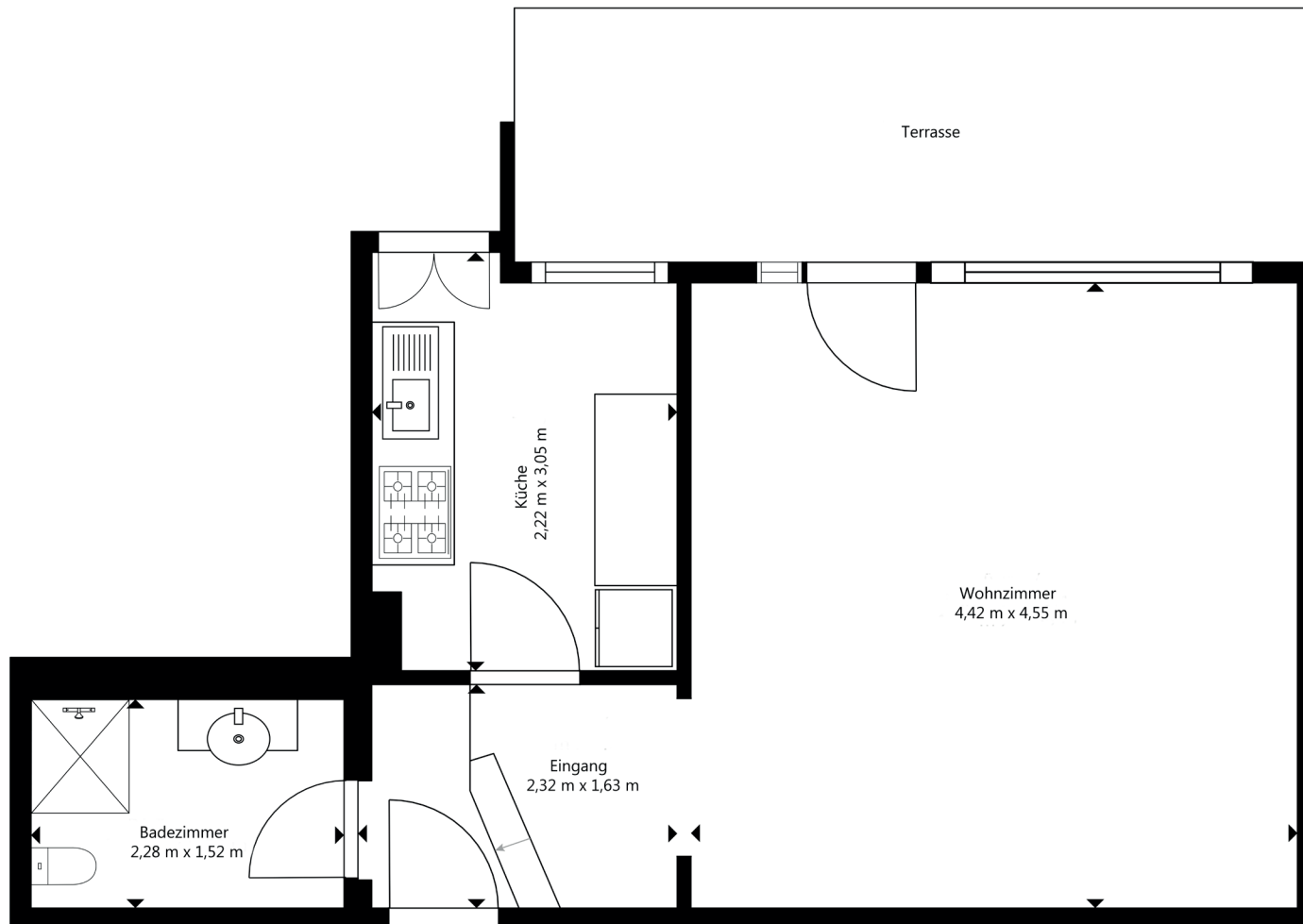
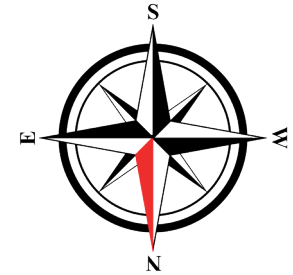




im Untergeschoss



Ausrichtung:







# Immobiliegutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten
- 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 im Untergeschoss ist mit einer Gesamtfläche von etwa 40 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in einen großen Wohnbereich, Küche und Bad, ideal für Singles oder Paare mit wenig Platzbedarf. Das Badezimmer ist mit WC, Dusche und Waschbecken mit allem Wichtigen ausgestattet und mit seinen hellgrauen Fliesen zeitlos modern gehalten. Das gilt auch für den Flur und die Küche, die zwar schmal ist, aber ausreichend Platz für eine doppelzeilige Küche bietet. Somit lassen sich auch auf wenig Fläche genug Stauraum, Platz für alle wichtigen Elektrogeräte und genug Arbeitsfläche einrichten. Ein Fenster zum Garten hinter dem Haus sorgt für ausreichend Tageslicht, um dem Raum eine freundliche und einladende Atmosphäre zu verleihen.

Der mit hellem Laminat ausgestattete Wohn- und Schlafbereich ist dank einer großen Panorama-Fensterfront hell und lichtdurchflutet, lässt sich dank Rollläden aber auch zum Schlafen abdunkeln. Hier finden auf knapp 20 m<sup>2</sup> ein Bett, Kommoden, Schränke und Regale als Stauraum und ein Esstisch oder ein gemütliches Sofa Platz. Auch für einen Schreibtisch zum Arbeiten und Lernen bietet der Raum ausreichend Stellfläche. Im Sommer ermöglicht der zur Wohnung gehörende separate

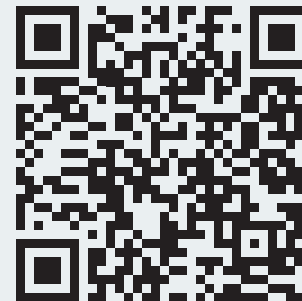
Gartenabteil und die überdachte Gartenterrasse, den Wohnraum ins Freie zu erweitern – ein großer Pluspunkt, der bei vielen potenziellen Mietern und Mieterinnen immer gut ankommt.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit vier Zimmern, zwei Bädern, einer Küche und zwei Balkonen ideal für Paare mit viel Platzbedarf oder eine Familie mit ein oder zwei Kindern. Alle Räume sind direkt vom zentralen Flur erreichbar, sodass es keine Einschränkungen bezüglich der Nutzung und Einteilung gibt.

Dabei sind sowohl der Flur als auch die Küche und eines der Bäder im mediterranen Stil mit terrakottafarbenen Fliesen gehalten, was der Wohnung sofort beim Betreten eine einladende und warme Atmosphäre verleiht. In den Schlafzim-



Wohnung EG



Wohnung UG





mern sind Parkett und Fliesen verlegt, was die gemütliche und wohnliche Stimmung noch unterstreicht.

Auch auf dieser Etage sorgen große Fenster in allen Räumen für eine angenehme Menge an Tageslicht. Die Küche bietet auf engem Raum alles Nötige, wobei im Wohnzimmer mit Zugang zu einem der beiden Balkone mehr als genug Platz für einen großen Esstisch zusätzlich zur Sofalandschaft bleibt.

Von den drei Schlafzimmern bietet das neben dem Wohnzimmer Zugang zum zweiten Balkon und ist daher ideal als Elternschlafzimmer. Die beiden anderen Räume zur Straße hin können als Büro und Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum genutzt werden.

Dank zwei voll ausgestatteter Badezimmer haben auch Familien mit zwei Kindern keine Probleme mit langen Wartezeiten. Das mit Badewanne mit Glaskabine, WC und Waschbecken

ausgestatteten Bad lässt sich dank großem Fenster gut lüften, während das zweite Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken nach innen liegt.

So wie auch bei der Wohnung im Untergeschoss, gehört auch hier ein separater Gartenabteil zu, der nochmal Raum für Sommerabende mit der Familie bietet.

Wenn man auf der Terrasse bzw. auf den Balkonen steht, fällt besonders der unverbaute Blick auf, der nach einem stressigen Tag noch mehr entspannt.

Zu beiden Wohnungen gehört jeweils ein eigener Kellerraum zum Abstellen von derzeit nicht benötigtem Mobiliar und Inventar. So lässt sich die Wohnfläche effektiv nutzen, weil weniger Stauraum benötigt wird. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und damit eine ideale Kapitalanlage mit zuverlässiger Rendite.





**Standort Mülheim an der Ruhr**

ImmoVernunft GmbH  
Kölner Straße 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

