

# Exposé

Historischer Gebäudekomplex  
mit ca. 980 m<sup>2</sup> Wohnfläche und  
ca. 1.296 Gewerbefläche  
in Mülheim-Stadtmitte





# OBJEKTNUMMER: IV-3353

## DIE DATEN IM ÜBERBLICK



**Gebäudekomplex**

**Lage:**

**Kaiserstr. 20  
Althofstr. 20-22  
Muhrenkamp 27**

**Baujahr  
der Gebäude:**  
ca. 1879  
ca. 1970  
ca. 1950

**Wohnfläche:**  
ca. 960 m<sup>2</sup>

**Gewerbefläche:**  
ca. 1.296 m<sup>2</sup>

**Grundfläche:**  
ca. 1.503 m<sup>2</sup>

**Heizungart:**  
Zentralheizung

**Befuerung:**  
Gas /  
Fernwärmeanschluss  
vorhanden

**Denkmalschutz:**  
Kaiserstr. 20

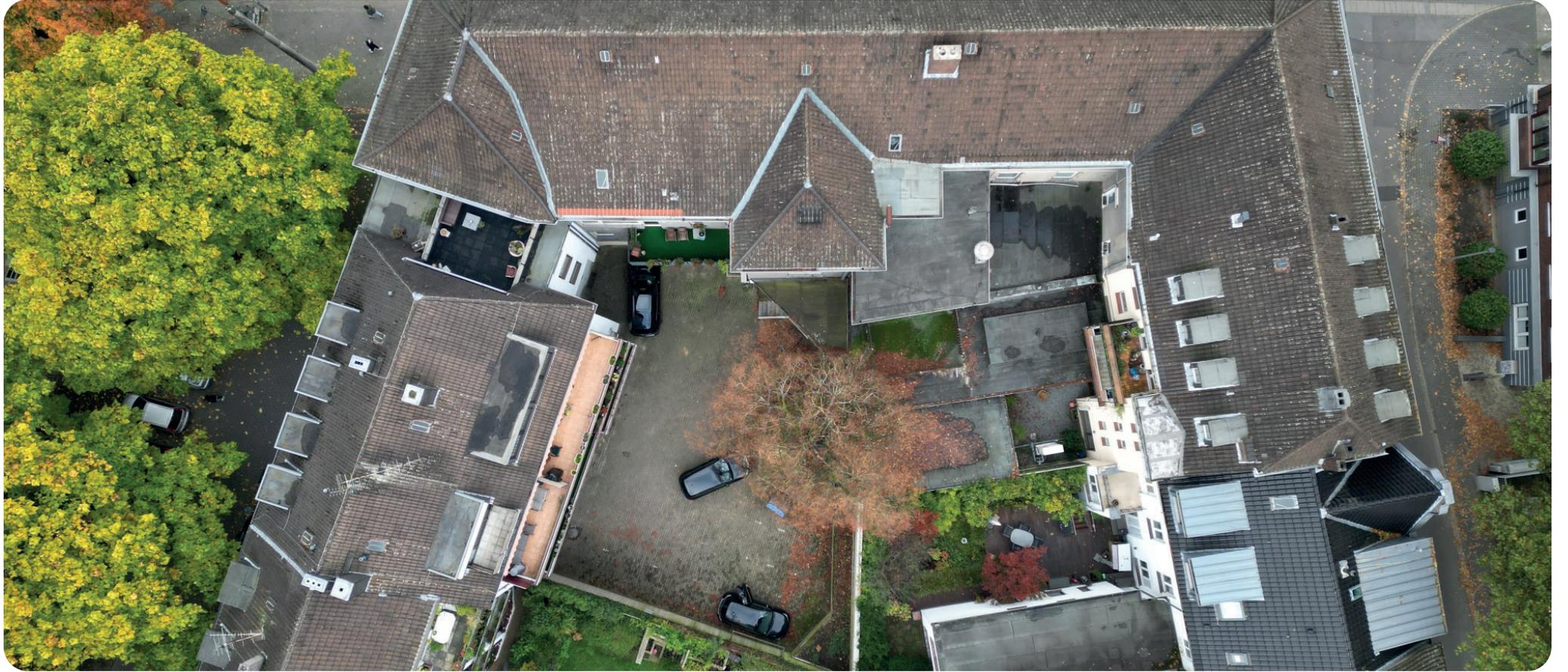
**Mietaufstellung:**  
auf Seite 8

**Energieausweise:**  
in den Unterlagen

**Kaiserstr. 20 ohne Energieausweis  
-Denkmalschutz-**

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.



# HERZLICH WILLKOMMEN IN DER

Die kreisfreie Großstadt Mülheim an der Ruhr liegt im westlichen Teil des Ruhrgebietes. Die Einwohnerzahl beträgt im Jahr 2023 rund 173.000. Generell zählt Mülheim, die Stadt am Fluss, mit ihren über 50 % an Grün- und Waldflächen zu den begehrtesten Wohnorten im Ruhrgebiet. Mülheim grenzt an die Nachbarstädte Essen, Oberhausen und Duisburg, das weist bereits auf die zentrale Lage der Stadt im Ruhrgebiet hin.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur ist die Nahversorgung in der Umgebung optimal: Ein Supermarkt für die täglichen Einkäufe, Apotheken und Drogerien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was Ihnen ermöglicht, Ihren Alltag mühelos zu organisieren. Die Gegend verfügt außerdem über eine gut ausgebaute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Eine Straßenbahnhaltstelle aber auch der Mülheimer Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und bieten bequeme Verbindungen in andere Stadtteile und in die benachbarten Städte Essen, Duisburg und Oberhausen. Diese Städte sind durch die S-Bahn und Zugverbindungen in rund 20 Minuten erreichbar – ein großer Vorteil für Berufspendler und Geschäftsreisende. Auch der Essener und der Duisburger Hauptbahnhof, zwei zentrale Knotenpunkte im Fernverkehr, sorgen für eine schnelle

Anbindung an große deutsche Städte. Auch die Anbindung an das Straßennetz lässt keine Wünsche offen: Die Bundesstraßen B1 und B223 verbinden die Kaiserstraße direkt mit der A40, einer wichtigen Ost-West-Achse des Ruhrgebiets. So erreichen Sie schnell die umliegenden Städte und auch der Düsseldorfer Flughafen ist durch diese Verkehrswege problemlos erreichbar.



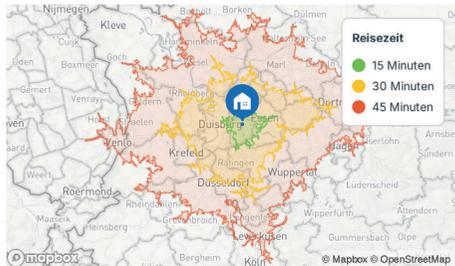
Die Bildungsstruktur rund um die Immobilie in Mülheim an der Ruhr ist ideal für Familien und Studierende: In der Nähe gibt es mehrere Kindergärten und Grundschulen wie die Gemeinschaftsgrundschule Zunftmeisterstraße, die fußläufig erreichbar sind und durch engagierte pädagogische Konzepte überzeugen. Auch weiterführende Schulen wie das Gymnasium Broich und das Gymnasium Heißen sind gut angebunden und bieten eine breite Auswahl an Bildungswegen. Für berufliche Ausbildungen

und Weiterbildungen ist das Berufskolleg Stadtmitte nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht jungen Erwachsenen vielfältige Ausbildungsoptionen. Hochschulen in der Umgebung, wie die Universität Duisburg-Essen und die Hochschule Ruhr West in Mülheim, bieten ein breites Spektrum an akademischen und praxisnahen Studiengängen, die in rund 20 Minuten erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv für Familien mit Kindern und junge Erwachsene, die von der guten Bildungsinfrastruktur profitieren möchten. Die Freizeitgestaltung ist hier äußerst vielfältig: Das nahegelegene Hallenbad Süd bietet Schwimm- und Sportmöglichkeiten, während die traditionsreiche Freilichtbühne in Mülheim ein abwechslungsreiches Kulturprogramm mit Konzerten, Schauspiel und Comedy unter freiem Himmel bietet. Hier genießen Sie Veranstaltungen in einem idyllischen alten Steinbruch und werden Teil des aktiven Mülheimer Stadtlebens. Die lebendige Vereinslandschaft mit einem breiten Angebot an sportlichen Aktivitäten und Freizeitgruppen schafft zusätzliche Möglichkeiten für soziale Kontakte und Freizeitgestaltung in der neuen Nachbarschaft.

# SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR

## Erreichbarkeit

### Auto

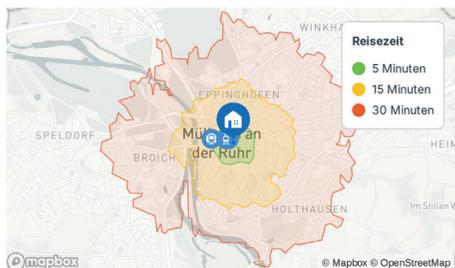


- ✈ Flughafen Düsseldorf Airport 17.7 km
- 🚗 Autobahnauffahrt 2.9 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 158 Einkaufen
- 🎓 466 Bildung
- 🍽 580 Gastronomie
- 🏠 353 Gesundheit
- 🎮 1406 Freizeit

### Gezeit



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 11 Einkaufen
- 🎓 32 Bildung
- 🍽 64 Gastronomie
- 🏠 42 Gesundheit
- 🎮 85 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. Stellenman werden dabei nicht berücksichtigt.

### Öffentlichen Verkehr

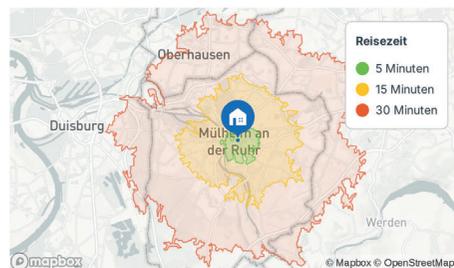


- 🚆 Bahnhof Mülheim Hbf 356 m
- 🚌 Bus Kaiserplatz 129 m
- 🚊 Tram Kaiserplatz 168 m
- 🚇 U-Bahn Stadtmitte 412 m

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 11 Einkaufen
- 🎓 30 Bildung
- 🍽 61 Gastronomie
- 🏠 38 Gesundheit
- 🎮 78 Freizeit

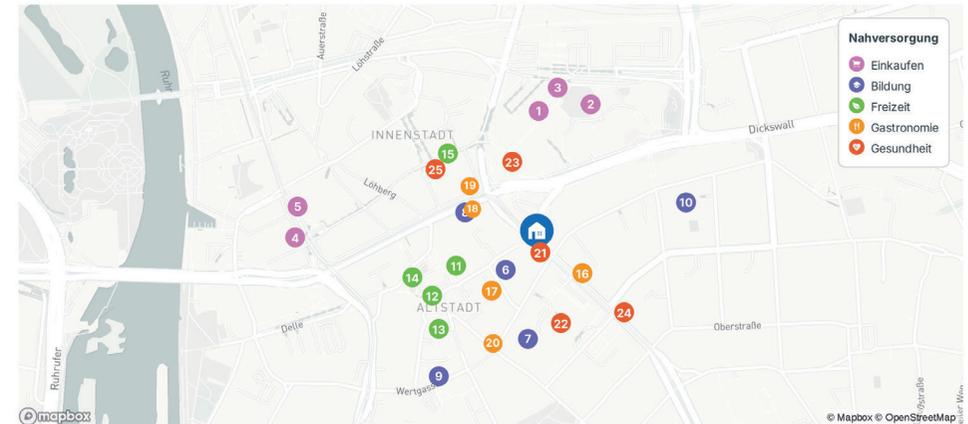
### Fahrrad



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 42 Einkaufen
- 🎓 94 Bildung
- 🍽 130 Gastronomie
- 🏠 84 Gesundheit
- 🎮 401 Freizeit

## Nahversorgung



### 4.9 Einkaufen

- 1 ALDI Süd 261 m
- 2 EDEKA Paschmann 290 m
- 3 Reformhaus Bacher 306 m
- 4 Netto Marken-Discount 443 m
- 5 Phönix Markt 446 m

### 4.9 Bildung

- 6 KiTa Lummerland 62 m
- 7 Kindergarten Muhrenkamp 151 m
- 8 Beauty Hair Company 152 m
- 9 Kindergarten 283 m
- 10 Martin-von-Tours-Schule 289 m

### 4.2 Freizeit

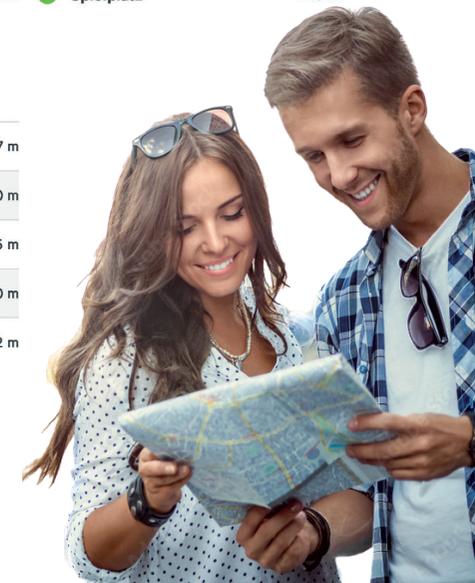
- 11 Jugendheim St. Mariä Geburt 149 m
- 12 Petrikirchenhaus 205 m
- 13 Christlicher Verein Junger ... 224 m
- 14 Park 230 m
- 15 Spielplatz 245 m

### 4.9 Gastronomie

- 16 Da Rosario 89 m
- 17 Gesellenhaus 104 m
- 18 Taksim Döner 142 m
- 19 Pizzeria Bella Toscana 173 m
- 20 Piazza Carmelo 180 m

### 4.9 Gesundheit

- 21 Zahnärzte Kaiserstraße 7 m
- 22 St. Marien-Hospital 130 m
- 23 Pelikan Vital Apotheke 175 m
- 24 Kaiser-Friedrich-Apotheke 190 m
- 25 Dr. Benedict Lacner 242 m







**MIETAUFSTELLUNG / Stand 01.12.2023**

**Objekt:** Kaiserstr. 20 / Althofstr. 20-22 / Muhrenkamp 27 45468 Mülheim an der Ruhr (ehem. Landeszentralbank)

lfd. Nr	Lage *	Status	W = Wohnung G = Gewerbe	qm Wohn-/ Nutzfläche	EURO p. qm	Kaltmiete p.M.	Umlage p. M. *	Mietvertrag vom	Laufzeit Mietvertrag	letzte Miet- erhöhung
1	K	vermietet	G	676	7,35 €	4.968,60 €	1.200,00 €	01.04.2004	01.01.2033	01.01.2022
2	K	vermietet	G	265	7,36 €	1.953,00 €	400,00 €	01.08.2016	01.01.2033	01.01.2022
3	K	vermietet	G	197	8,45 €	1.664,67 €	539,73 €	01.08.2016	31.07.2026	01.01.2022
4	K	vermietet	G	158	7,62 €	1.203,33 €	521,40 €	01.11.2017	31.10.2027	01.01.2022
5	A	vermietet	W	107	5,87 €	628,09 €	404,00 €	01.05.1990		01.06.2023
6	A	vermietet	W	88	6,10 €	536,80 €	303,00 €	01.04.1993		01.06.2023
7	A	vermietet	W	85	5,66 €	482,80 €	374,00 €	01.03.2000		01.06.2023
8	A	vermietet	W	101	5,94 €	599,94 €	360,00 €	01.05.2004		01.12.2022
9	A	vermietet	W	70	7,04 €	493,00 €	218,00 €	01.07.2021		
10	A	vermietet	W	60	6,22 €	373,20 €	216,00 €	01.06.2009		01.12.2022
11	A	vermietet	W	60	6,17 €	370,00 €	233,00 €	01.02.2016		01.12.2022
12	M	vermietet	W	79	5,79 €	457,41 €	379,50 €	01.08.2011		01.12.2022
13	M	vermietet	W	104	5,61 €	583,00 €	442,00 €	01.12.2022		
14	M	vermietet	W	83	5,42 €	450,00 €	363,00 €	01.06.2015		
15	M	vermietet	W	81	5,58 €	451,98 €	277,30 €	01.09.1988		01.12.2022
16	M	Leerstand	W	62	5,37 €	- €				
		Stellplätze Hof				300,00 €		01.04.2004	01.01.2033	01.01.2022
		Stellplatz 1				38,50 €		01.08.2016	31.07.2026	01.01.2022
		Stellplatz 2				38,08 €		01.11.2017	31.10.2027	01.01.2022
		Garage 1				50,00 €		01.08.2016	31.07.2026	
		Garage 2				60,00 €		01.08.2016	01.01.2033	01.01.2022
<b>Gesamtmiete / Umlagen p.M</b>						15.702,40 €	6.230,93 €			
<b>Gesamtmiete / Umlagen p.A.</b>						<b>188.428,80 €</b>	<b>74.771,16 €</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>263.199,96 €</b>	

\*Umlage = Nebenkosten + Heizkosten

Gesamte Wohnfläche                    980 m<sup>2</sup>  
 Gesamte Gewerbefläche                1.296 m<sup>2</sup>

Lage:                    K = Kaiserstr.20  
                           A = Althoffstr. 20-22  
                           M = Muhrenkamp 27



# 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)



## Kaiserstr. 20

Bei dem Objekt Kaiserstraße 20 handelt es sich um die ungefähr im Jahre 1897 errichtete, 1910 von dem Architekten H. Stiller erweiterte und umgebaute Landeszentralbank, die aus einer 1863 in Mülheim eingerichteten Agentur der Königlichen Preußischen Bank hervorging.

Nach der Veräußerung durch die Bundesbank erfolgten im Jahre 2004 Nutzungsänderungen. Das Gebäude wurde mit Muschelkalk in klassisch-historischer Architektursprache errichtet und verfügt zusätzlich zur vorhandenen Gasheizung, bereits über einen Fernwärmeanschluss.

Die Räumlichkeiten sind bereits schon langfristig von den derzeitigen Mietern angemietet. Hierbei ist insbesondere eine große und in Mülheim äußerst bekannte Zahnarztpraxis zu erwähnen, deren Praxisräume sich im Erdgeschoß befinden. Des Weiteren befinden sich im Obergeschoß eine Beratungsstelle der Theodor Fliedner Stiftung und eine Praxis für Psychotherapie.

## Muhrenkamp 27

Das im Muhrenkamp angrenzende Gebäude wurde in den 1950er-Jahren errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Mehrfamilienhaus umfasst fünf Wohneinheiten, von denen vier bereits langfristig von den derzeitigen Mietern bewohnt werden. Eine Wohnung ist freistehend und wartet auf eine neue Neuvermietung.

Besichtigungstermin gewünscht?

Einfach den QR-Code scannen und eintragen!

Wir melden uns dann umgehend bei Ihnen.



## Althofstr. 20 - 22

Die Immobilie in der Althofstraße wurde in den 1970er-Jahren errichtet. Das Mehrfamilienhaus verfügt insgesamt über sieben Wohneinheiten und ist in einem gepflegten Zustand. Alle Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet. In dem Mehrfamilienhaus sind alle Wohnungen vermietet, wobei die Mietverhältnisse mit den derzeitigen Mietern ebenfalls schon recht lange bestehen.



## Allgemein

Zu den Immobilien gehören Stellplätze im Innenhof und zwei Garagen.

Alle drei Objekte haben eine gute Mieterstruktur. Die Mieteinnahmen werden von den Mietern regelmäßig und pünktlich bezahlt, sodass keine Mietrückstände bestehen.

Die Immobilien stellen daher eine gute Kapitalanlage mit garantierten Einnahmen für den neuen Eigentümer dar. Die langfristigen bestehenden Mietverhältnisse sind ein guter Indikator dafür, dass sich die derzeitige Mietparteien äußerst wohlfühlen. Was kann sich ein Vermieter mehr wünschen als zuverlässige Mietparteien und langfristige und unproblematische Mietverhältnisse.



**Standort Mülheim an der Ruhr**

ImmoVernunft GmbH  
Kölner Str. 428  
45481 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

