

Exposé

Eigentumswohnung ca. 65 m²,
mit Balkon und
Tiefgaragenstellplatz
in Mülheim Altstadt I





OBJEKTNUMMER: IV- 3660

DIE DATEN IM ÜBERBLICK

**IMMOBILIEN
FINANZIERUNG**

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

Immobilientyp:

**Eigentumswohnung
3. OG**

Baujahr:

1973

Wohnfläche:

ca. 65 m²

Grundfläche:

ca. 4.418 m²

Heizungart:

Zentralheizung

Befeuerung:

Öl

Baujahr Heizung:

1989

Hausgeld:

**330,00 € Whg
52,00 € TG**

Gesamtrücklagen:

(per 31.12.2024)
104.624,16 €

Tiefgarage:

Ja (zzgl. 10.000 €)

Energieausweisangaben:

- **Verbrauchsausweis**
- **Öl**
- **119 kWh/m²/a**
- **Baujahr: 1973**
- **Energieeffizienzklasse: D**

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 Badewanne und Dusche
- Gäste - WC
- Balkon
- Keller
- Aufzug
- Gemeinschaftswasch- & Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz (optional)

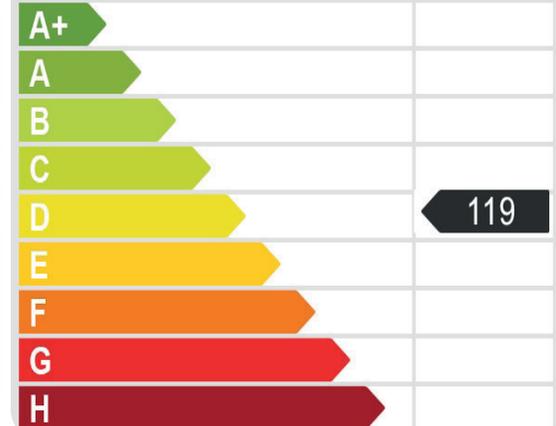
Info:

Zusätzlich steht im 2. Obergeschoss ein Apartment zum Verkauf – auf Wunsch können beide Einheiten gemeinsam erworben werden.



Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)



HERZLICH WILLKOMMEN IN DER



Mülheim an der Ruhr ist eine lebendige Stadt im Herzen des Ruhrgebiets, die Urbanität und Natur harmonisch vereint. Die direkte Lage an der Ruhr und die hervorragende Infrastruktur machen sie zu einem attraktiven Wohnort.

Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Altstadt I, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Die ruhige Anliegerstraße ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. In der direkten Umgebung findet sich eine Mischung aus Wohnbebauung, kleineren Fachgeschäften.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des alltäglichen Bedarfs sind in großer Auswahl vorhanden: Mehrere Supermärkte wie ALDI Süd, EDEKA Paschmann und Netto Marken-Discount sind gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Drogerien und kleinere Einzelhandelsgeschäfte. Das nahegelegene Forum City Mülheim erweitert das Spektrum um zahlreiche Geschäfte, Cafés und Dienstleister.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist hervorragend: Die Haltestellen Stadtmitte, Kaiserplatz und Aktienstraße sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten regelmäßige Bus- und Straßenbahnverbindungen. Der Mülheimer Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar und gewährleistet Anschlüsse an S-Bahnen, Regional- und Fernzüge. Über die nahegelegene B223 gelangt man in kurzer Zeit zu den Autobahnen A40 und A3, die eine ausgezeichnete Verbindung ins Ruhrgebiet und Rheinland ermöglichen.

Ein umfassendes Angebot an Ärzten und Apotheken gewährleistet die medizinische Grundversorgung. Darüber hinaus steht mit dem nahegelegenen St.-Marien-Hospital ein Krankenhaus mit breitem Leistungsspektrum und 24-Stunden-Notfallversorgung zur Verfügung.

Das Bildungsangebot ist vielfältig. Zahlreiche Kindertagesstätten und Grundschulen, wie das VKJ-Kinderhaus „Kleine Stifte“ oder die Städtische

Gemeinschaftsgrundschule an der Zunftmeisterstraße, befinden sich in der Nähe. Auch weiterführende Schulen sind bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

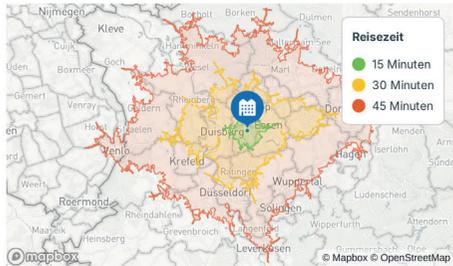
Die Stadt lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen entlang der Ruhr sowie weitläufigen Grünanlagen zu sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Ergänzt wird das Angebot durch moderne Sportstätten, Golfplätze und vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

Mülheim an der Ruhr bietet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot – von renommierten Bühnen wie dem Theater an der Ruhr bis hin zu modernen Museen und Galerien. Zahlreiche Festivals, Konzerte und Veranstaltungen sorgen zudem das ganze Jahr über für lebendige Abwechslung.

SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR

Erreichbarkeit

🚗 Auto



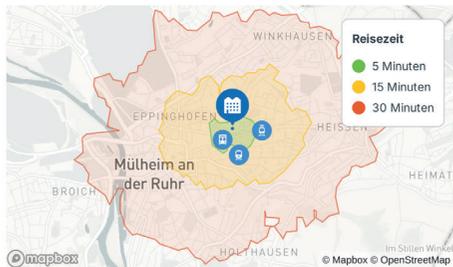
✈ Flughafen Düsseldorf Airport 18.8 km

🚗 Autobahnauffahrt 1.9 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 146 Einkaufen
- 419 Bildung
- 447 Gastronomie
- 293 Gesundheit
- 1259 Freizeit

🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 9 Einkaufen
- 16 Bildung
- 13 Gastronomie
- 9 Gesundheit
- 57 Freizeit

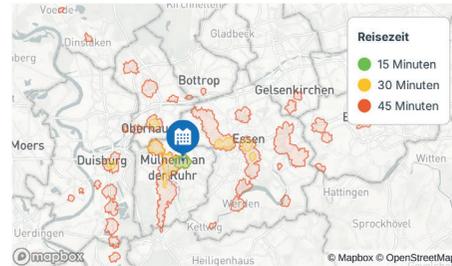
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.

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.

🚆 Öffentlichen Verkehr



🚆 Bahnhof Gracht 383 m

🚌 Bus Brückstraße 206 m

🚊 Tram Christianstraße 442 m

🚇 U-Bahn Gracht 379 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 5 Einkaufen
- 12 Bildung
- 10 Gastronomie
- 8 Gesundheit
- 41 Freizeit

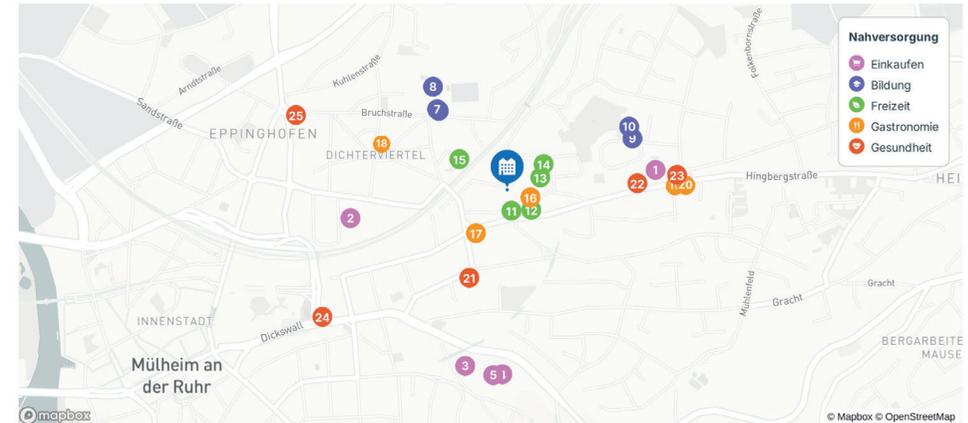
🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 33 Einkaufen
- 86 Bildung
- 116 Gastronomie
- 65 Gesundheit
- 331 Freizeit

Nahversorgung



4.3 Einkaufen

- 1 Netto Marken-Discount 541 m
- 2 ALDI Süd 576 m
- 3 Lidl 644 m
- 4 REWE 654 m
- 5 ALDI Süd 660 m

3.7 Bildung

- 6 VKJ-Kinderhaus Kleine Stifte 382 m
- 7 Städt. Gem. Grundschule a... 391 m
- 8 Städtische Gemeinschafts... 463 m
- 9 Städt. Gem. Grundschule a... 491 m
- 10 GGS Heinrichstraße 498 m

4.8 Freizeit

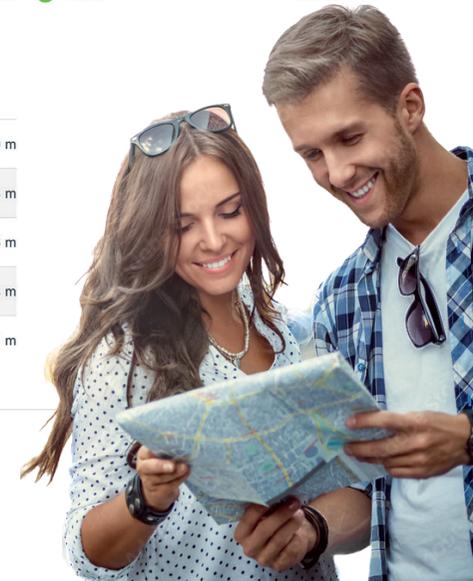
- 11 Spielplatz 68 m
- 12 Park 106 m
- 13 Sport 128 m
- 14 Spielplatz 163 m
- 15 Park 209 m

4.1 Gastronomie

- 16 Café Musica 83 m
- 17 Trattoria Bella Roma 187 m
- 18 The Hungry Poet 484 m
- 19 Countrymen's Grill & Beer 610 m
- 20 Pizzeria Nino 645 m

3.9 Gesundheit

- 21 Lewicka 339 m
- 22 Hoffmann 473 m
- 23 KIDS 4.0 616 m
- 24 Dr. Markus Becker Sport un... 808 m
- 25 Dr. Gabriela Tomsa 815 m







Die Räume der Wohnung





Der Grundriss dient der Visualisierung und der Information. Sie erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
 - Einbruchschutz

www.bv-sitec.de

Immobiliengutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

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



Diplom Sachverständiger
(Europ.Inst.FIB)

Torsten Gehrken



Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



Diese Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten, in einer ruhigen Anliegerstraße im Stadtteil Altstadt I von Mülheim an der Ruhr, nahe der Innenstadt. Ein Aufzug bringt Sie direkt bequem auf in die dritte Etage.

Das Wohnzimmer bietet viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten, um eine angenehme Wohnatmosphäre zu erzeugen. Dank der Fensterfront bekommt der Raum viel Tageslicht. Der angrenzende Balkon ist nach Westen ausgerichtet und bietet Blick ins Grüne sowie auf den gemeinschaftlich genutzten Garten.

Das Schlafzimmer befindet sich direkt neben der Eingangstür und lässt sich mit einem Bett, einem Kleiderschrank und weiteren Möbeln einrichten.

Die Küche liegt separat und bietet Platz für eine L- oder U-förmige Küchenzeile. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, innerhalb des Raums einen kleinen Essbereich zu integrieren.

Das Badezimmer ist innenliegend und mit Badewanne sowie Dusche ausgestattet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Gäste-WC und einer Abstellkammer im Flur, die als Stauraum genutzt werden kann.

Die Wohnung wird durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Gemeinschaftswasch- & Trockenraum komplettiert.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch kann optional für 10.000 € zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung eignet sich für Singles, Paare und Berufspendler und verbindet ruhiges Wohnen mit Nähe zur Innenstadt.

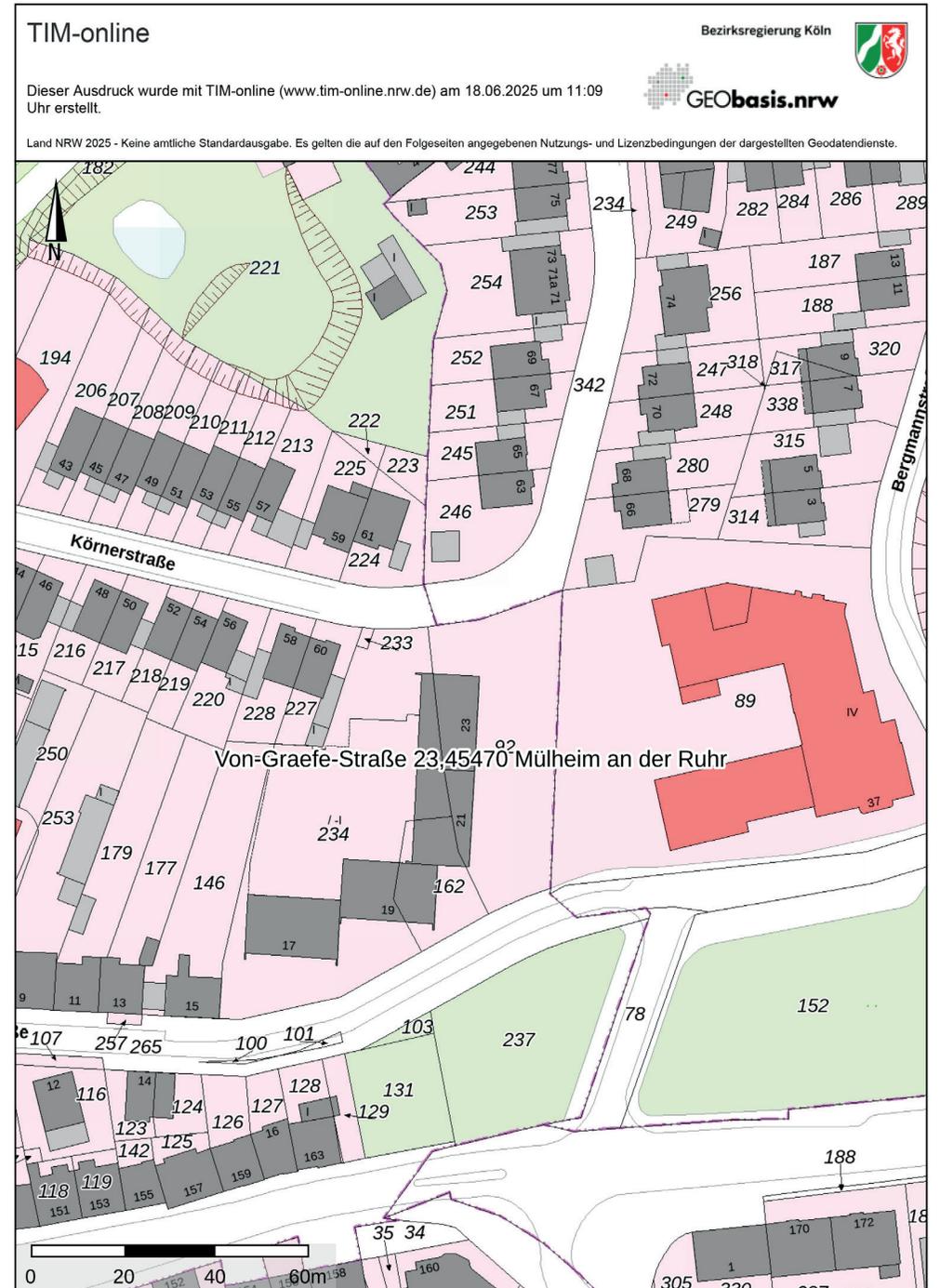


Information:

Zusätzlich bieten wir im 2. Obergeschoss dieses Mehrfamilienhauses ein Apartment mit ca. 37 m² Wohnfläche zum Verkauf an. Auf Wunsch können beide Einheiten gemeinsam erworben werden.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website unter:

www.immovernunft.de





Wir freuen uns
über Ihr Feedback



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

