

Exposé

Apartment ca. 37 m² ,
mit Balkon und
Tiefgaragenstellplatz
in Mülheim Altstadt I





OBJEKTNUMMER: IV-3669

DIE DATEN IM ÜBERBLICK



Immobilientyp:

**Apartment
2. OG**

Baujahr:

1973

Wohnfläche:

ca. 37 m²

Grundfläche:

ca. 4.418 m²

Heizungart:

Zentralheizung

Befeuerung:

Öl

Baujahr Heizung:

1989

Hausgeld:

**199,00 € Apt
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 Dusche
- Abstellkammer
- Balkon
- Keller
- Aufzug
- Gemeinschaftswasch- & Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz (optional)

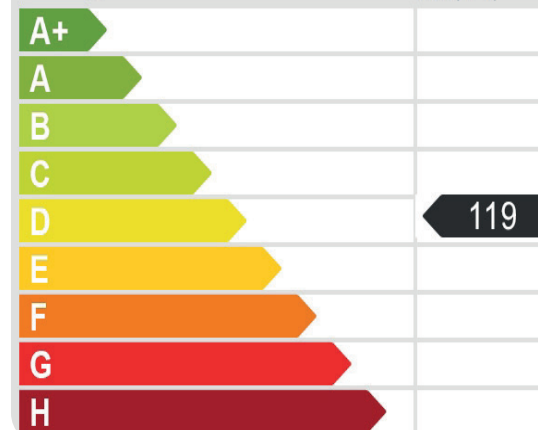
Info:

Zusätzlich steht im 3. OG eine 2-Zimmer-Wohnung 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 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.

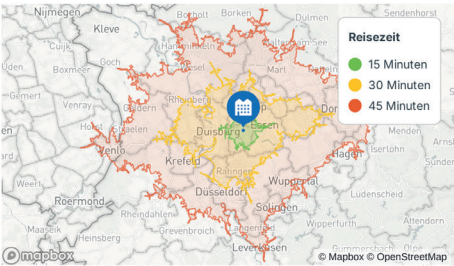
Die Stadt lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen entlang der Ruhr sowie weitläufigen Grünanlagen zu sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Ergänzt wird das Angebot durch moderne Sportstätten, Golfplätze und vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

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



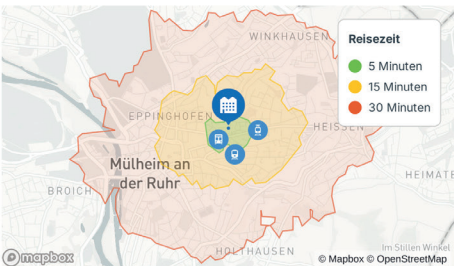
✈ Flughafen Düsseldorf Airport 18.8 km

🚊 Autobahnauffahrt 1.9 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

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

🚶 Gehzeit

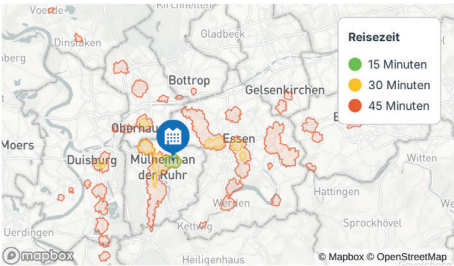


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 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

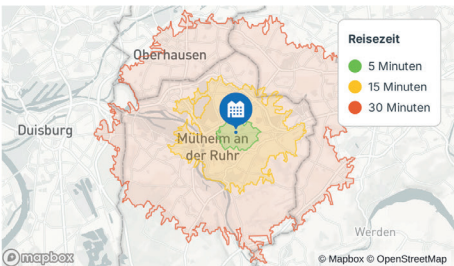
🚊 Tram Christianstraße 442 m

🚇 U-Bahn Gracht 379 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

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

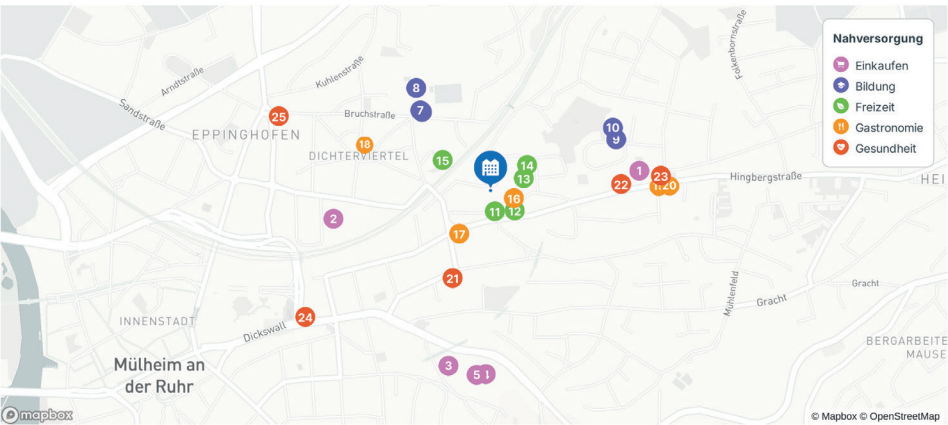
🚲 Fahrrad



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

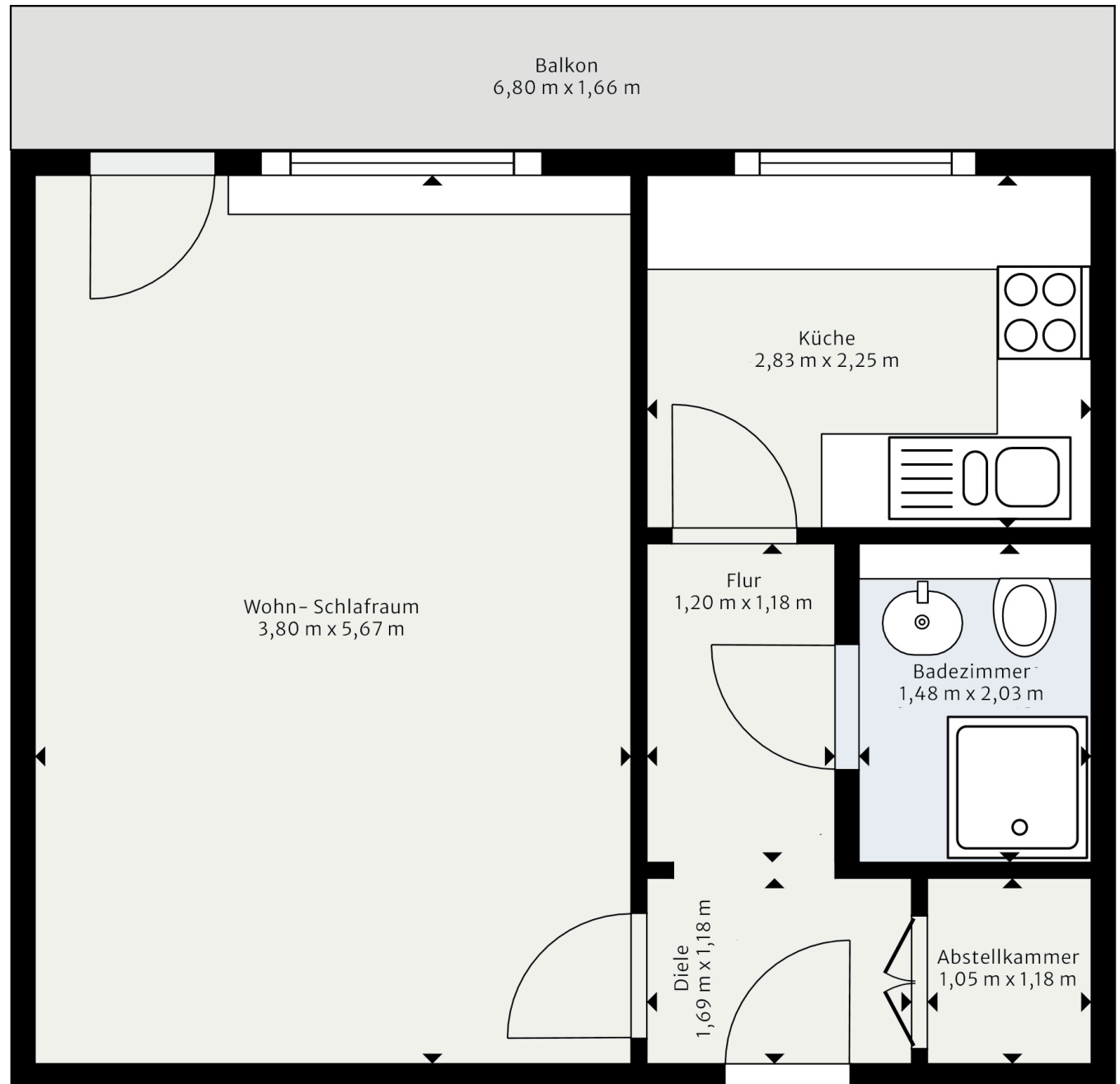
21	Lewicka	339 m
22	Hoffmann	473 m
23	KIDS 4.0	616 m
24	Dr. Markus Becker Sport un...	808 m
25	Dr. Gabriela Tomsa	815 m







Damit Sie sich
orientieren können:



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
- Kurzgutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



Diplom Sachverständiger
(Europ.Inst.FIB)

Torsten Gehrken



Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



Das Apartment liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Stadtteil Altstadt 1 von Mülheim an der Ruhr, in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt.

Ein Aufzug bringt Sie bequem in das 2. Obergeschoss. Der gepflegte Eingangsbereich empfängt Sie mit einem zeitlosen, dunklen Fliesenboden und führt direkt in die Küche, den Wohnbereich sowie das Badezimmer.

Der großzügige Wohnbereich bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Hier lässt sich ein gemütliches Ambiente schaffen, das Wohnen und Schlafen in einem offenen Raumkonzept zusammenführt. Ein direkter Zugang führt auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, der einen schönen Ausblick ins Grüne sowie auf den liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten bietet, ideal für entspannte Stunden im Freien.

In der Küche ist die Einrichtung einer U- oder L-förmigen Küchenzeile problemlos möglich. Praktisch ist zudem eine separate Abstellkammer direkt neben der Eingangstür des Apartments, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsutensilien schafft.

Das Apartment eignet sich ideal für Singles und Berufspendler aber auch für Teenager, die ihre ersten Schritte in ein eigenständiges Leben machen möchten.

Das Apartment wird durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Gemeinschaftswasch- & Trockenraum komplettiert.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 10.000 € zusätzlich erworben werden.

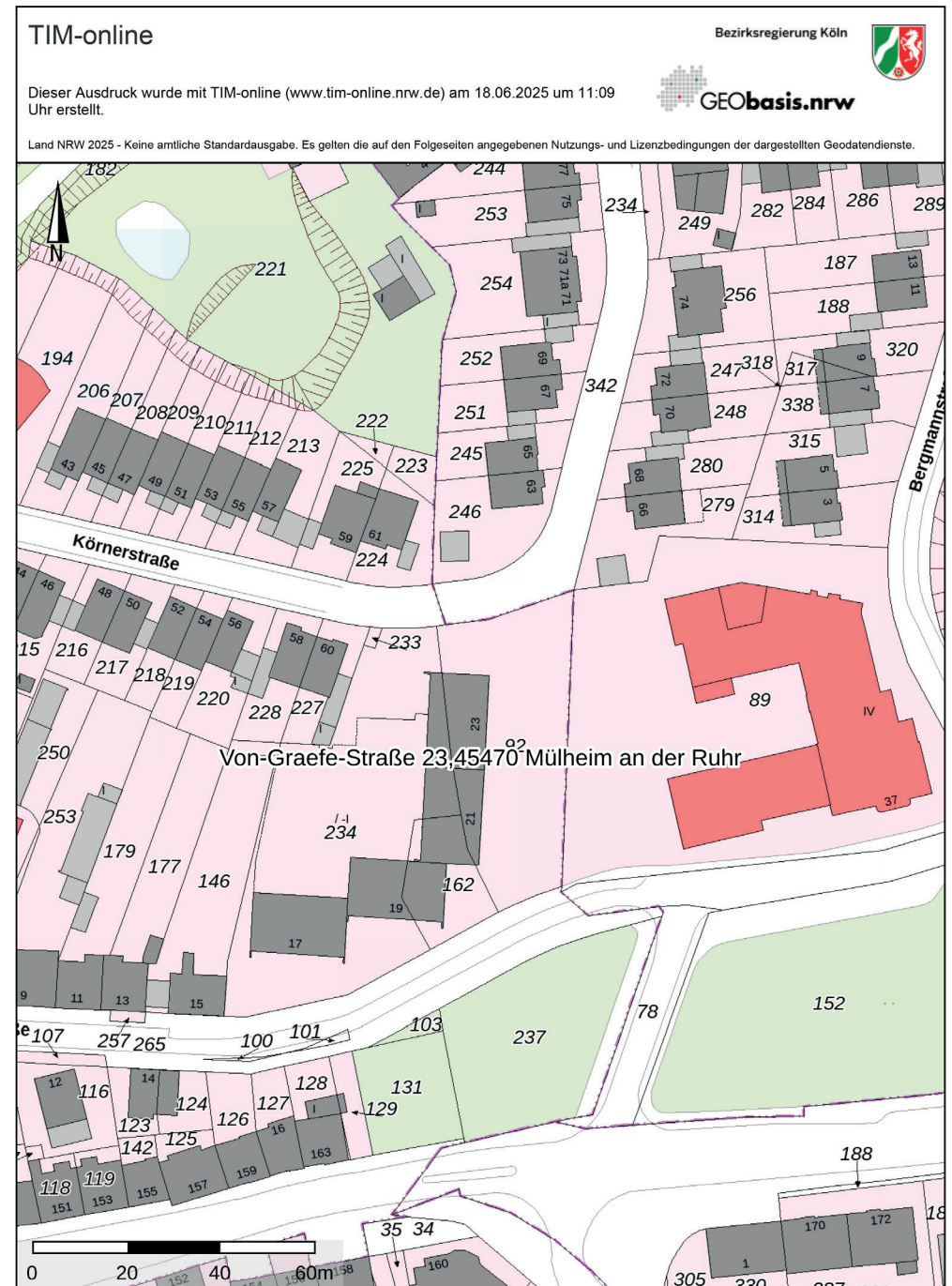


Information:

Zusätzlich bieten wir im 3. Obergeschoss dieses Mehrfamilienhauses eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 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

