

Mülheim

Renditestarke modernisierte Kapitalanlage am Fuß des Kahlenbergviertels

Property ID: 25088010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 455 m² • LAND AREA: 225 m²

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

At a glance

Property ID	25088010	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 455 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Year of construction	1962	Modernisation / Refurbishment	2023
		Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 117 m²
		Commercial space	ca. 32 m²
		Rentable space	ca. 487 m²

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	31.05.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	128.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

The property



Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

The property



Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

The property



Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

The property



Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

The property



Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

The property



Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

The property



Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

The property



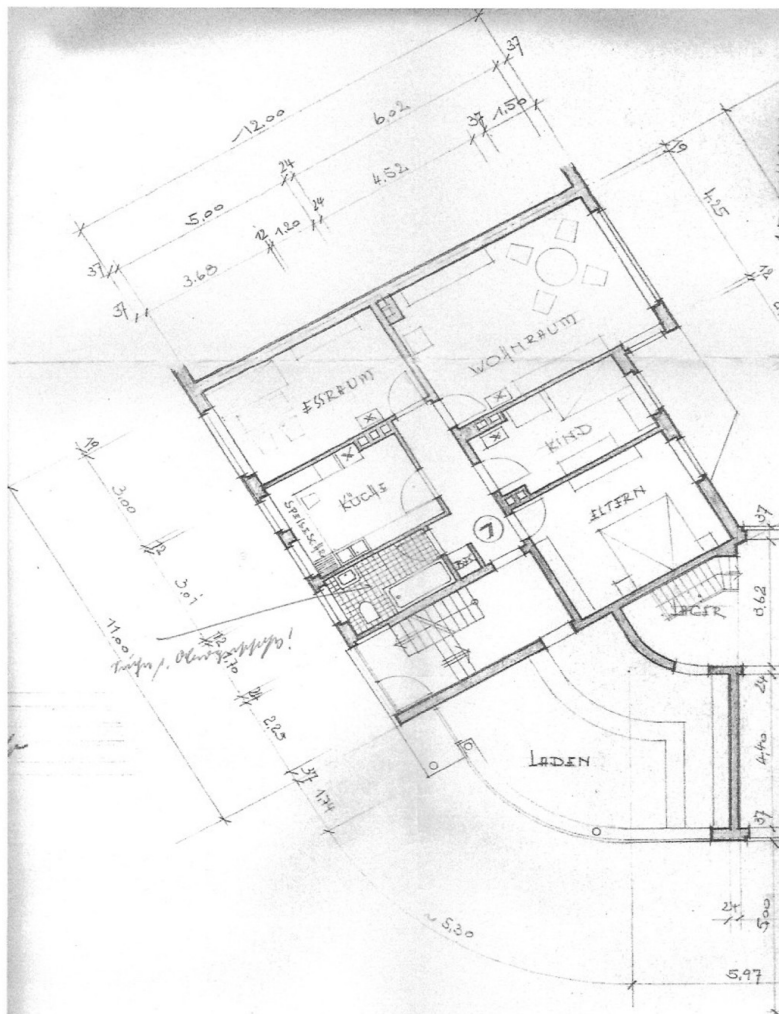
Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

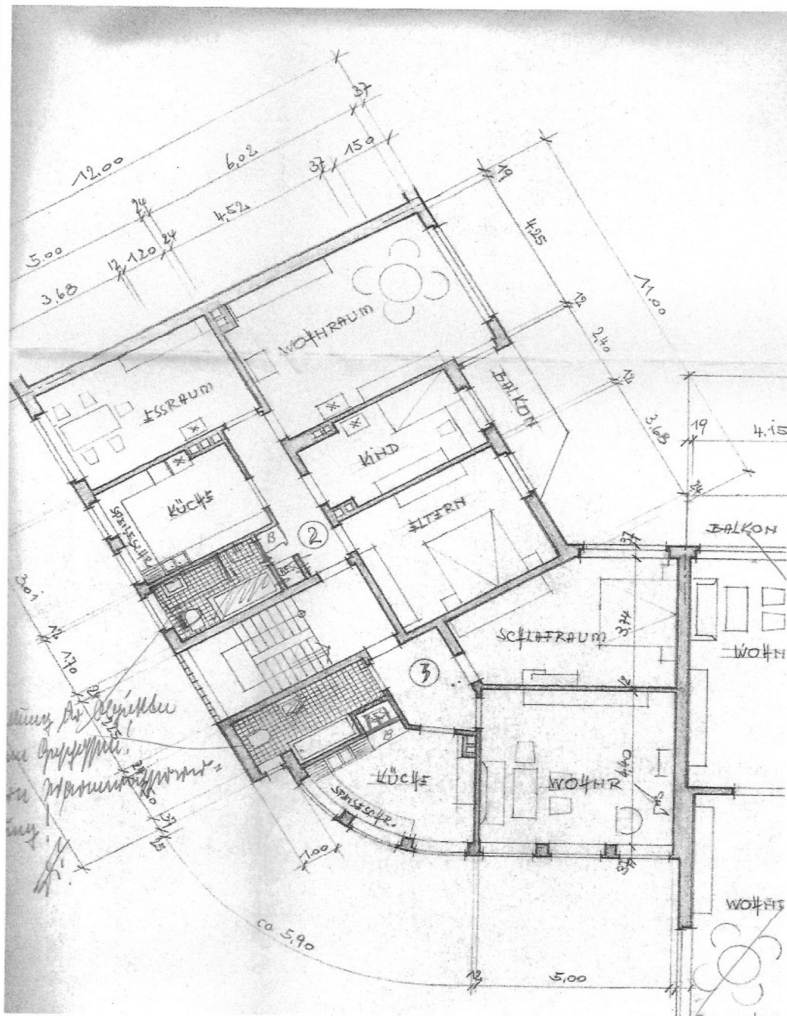
The property



Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

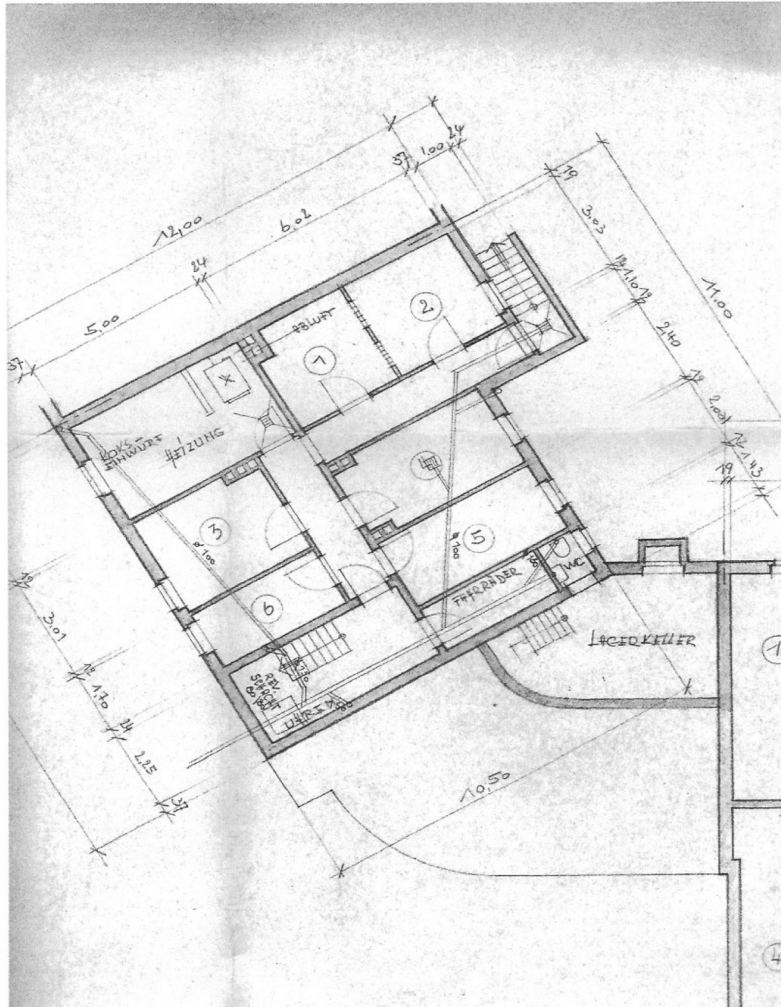
Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

A first impression

Seit dem Baujahr (1962) befindet sich unser vollvermietetes attraktives Sechsfamilienhaus in Familienbesitz. Das Haus und die z.T. langjährigen Mietverhältnisse waren für unsere heutigen Eigentümer genauso wie für die Generation davor immer eine Herzensangelegenheit. Dies erklärt die ständige Pflege der Immobilie, die über Jahrzehnte fortlaufenden Modernisierungen und die guten persönlichen Kontakte zu den Mietern.

Das zweizügige Haus erstreckt sich über das Erdgeschoss, zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Satteldach mit insgesamt sechs Wohneinheiten (vier Vierraumwohnungen und zwei Zweiraumwohnungen). Ein kleines Ladenlokal sowie eine große Doppelgarage komplettieren die über 600 m² große Wohn-/Nutzfläche. Fünf Wohnungen verfügen über einen schönen Balkon/Terrasse und alle Wohneinheiten über modernisierte helle und zeitgemäße Badezimmer, teilweise mit Badewanne und separater Dusche.

Das Satteldach wurde 2011 erneuert und gedämmt. Eine Gasbrennwerttechnik 2023 installiert. Die erneuerte Haustüranlage und die Kunststofffenster sind doppelt verglast und zwischen 1999 bis 2018 ausgetauscht worden.

Das kleine Ladenlokal (seit 16 Jahren durch eine Kalt-Bäckerei genutzt) ist 31 m² groß und erfreut sich in der Kundschaft größter Beliebtheit.

Die Jahresnettokaltmieten liegen aktuell bei Euro 39.420,-. Der Durchschnittsmietzins pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt hierbei Euro 6,43.

Gerne senden wir Ihnen ein umfangreiches Exposé zu und beantworten Ihnen vorab Ihre Fragen telefonisch.

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

Details of amenities

- Gaszentralheizung, Brennwerttechnik (2023)
- Dacheindeckung und Dämmung (2011)
- modernisierte Bäder (überwiegend zwischen 2000 bis 2023)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1999 bis 2018)
- Erneuerung der Haustüranlage (1999)
- Gegensprechanlage
- fortlaufender Austausch aller Wohnungstüren
- Erneuerung der Elektrik (fortlaufend, in 4 Wohnungen mit Erneuerung der Unterverteilungen in den Wohnungen)
- Fassadenanstrich (Gartenseite 2021)
- große Doppelgarage mit Sektionaltor und elektrischem Antrieb
- Vollkeller
- 31 m² Ladenlokal mit zusätzlicher Lagerfläche 17 m² im eigenen Kellerraum und Toilette

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

All about the location

Unser gepflegtes Mehrfamilienhaus liegt am Rande der Mülheimer Innenstadt in einer verkehrsberuhigten Straße in unmittelbarer Nähe zu den Mülheimer Krankenhäusern und zum Karl-Ziegler-Gymnasium. Eine kleine sehr beliebte Bäckerei befindet sich im Haus. Die Ruhr ist in drei Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Mülheimer Innenstadt und der Mülheimer Kahlenberg liegen "zu Ihren Füßen". Damit werden alle Ansprüche an einen hohen Wohn- und Freizeitwert durch die Nähe zur Ruhr und zur Mülheimer Innenstadt erfüllt.

Haltestellen (Bus und Bahn) erreichen die Mieter in drei Minuten.

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 128.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25088010 - 45468 Mülheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: muelheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com