

Mülheim

# Altbauliebhaber: Dreifamilienhaus mit Charme und Rendite

Número da propriedade: 25088011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 206 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 486 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## Numa vista geral

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Número da propriedade | 25088011        |
| Área                  | ca. 206 m²      |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |
| Quartos               | 8               |
| Casas de banho        | 3               |
| Ano de construção     | 1913            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 329.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 100 m²                                                                |
| Área arrendáve              | ca. 206 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço                                                                   |

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 221.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 30.07.2034          | Classificação energética                                 | G                        |
|                                   |                     | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2013                     |

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



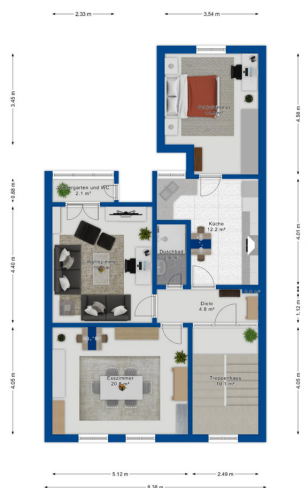
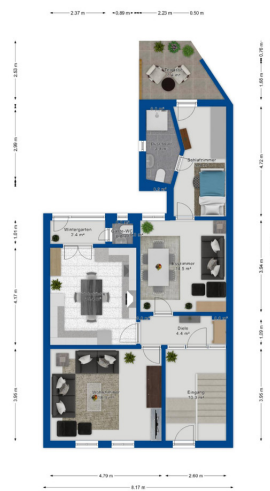
Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## Uma primeira impressão

Unsere charmante im Jahr 1913 erbaute Kapitalanlage wurde von den Eigentümern über die Jahre liebevoll gepflegt, laufend modernisiert und befindet sich heute in einem sehr guten Allgemeinzustand, der keine weiteren Inventionen erforderlich macht.

Das Dreifamilienhaus teilt sich in zwei Wohneinheiten zu je 73 m<sup>2</sup> (Erd- und Obergeschoss) und zu einer Einheit (2. Obergeschoss) mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Hierbei sind die beiden größeren Wohnungen seit vielen Jahren an dieselben Mieter vermietet. Die einzugsbereite Wohnung im zweiten Obergeschoss soll kurzfristig an einen neuen Mieter vermietet werden.

Mit dann insgesamt Euro 17.040,- Jahresnettokaltmieten bietet das Haus durchaus noch weiteres Entwicklungspotential. Hierbei erzielt der neue Eigentümer bereits jetzt schon den Faktor 19,3. Der Mietzins/Quadratmeter der Erd- und Obergeschosswohnung liegt bei Euro 5,75 bzw. Euro 6,85.

Gerne senden wir Ihnen bei weiterem Interesse einen Online-Besichtigungslink des Hauses zu.

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## Detalhes do equipamento

- Gaszentralheizung (Brennwert aus 2013)
- Kernsanierung Erdgeschoss 2002
- Kernsanierung Obergeschoss 2012
- Neugestaltung der Stilfassade zur Straße 2011
- Neugestaltung der Gartenfassade 1993
- Dacherneuerung inkl. Dämmung (ca. 1990)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1991 und 2004)
- helle modernisierte Duscbäder in allen Wohneinheiten
- erneuerte Haustüranlage (2004)
- Rollläden im Erdgeschoss
- Gegensprechanlage
- modernisierte Elektrik
- langjährige Mietverträge

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## Tudo sobre a localização

Unser charmantes und sehr gepflegtes Dreifamilienhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten (30-iger Zone) Seitenstraße in Mülheim-Winkhausen. Schulen und Kindergärten sind nicht weit entfernt. Die Gustav-Heinemann-Gesamtschule ist fußläufig erreichbar. Mit den nahe gelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie in wenigen Minuten in der Mülheimer Innenstadt. Die Nachbarstadt Essen liegt nur sechs Autominuten entfernt.

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 221.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25088011 - 45473 Mülheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)