

Exposé - Nr. A6-845/45479/2

Kaufobjekt

Prinzeß-Luise-Straße 18, 45479 Mülheim an der Ruhr / Broich

Ihr Ansprechpartner:

Herr Armin Hertrich

+49 1578 - 6608566

Großzügige 3-Zimmerwohnung | ca. 84m² | großer Balkon | Garage | Broicher Mitte | bezugsfrei



Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschosswohnung
PLZ	45479
Ort	Mülheim an der Ruhr / Broich
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche	ca. 84 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl der Geschosse	4
Kellerfläche	ca. 9 m ²
Kaufpreis	199.000,00 €
Außen-Provision	3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) Provisionshinweis: -siehe unter "Sonstige Angaben"-
Kaufpreis	Garage 15.000 €
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch	102 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	06.12.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Fahrradraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste WC	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	West
Waschraum	Ja
Trockenraum	Ja

Internet: www.amino-immobilien.de

E-Mail: office@amino-immobilien.de

Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr

Mobil: +49 1578 - 6608566

Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja

Beschreibung

Diese schöne und modern geschnittene 3-Zimmerwohnung mit ca. 84 m² befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 7 Parteien im Stadtteil Broicher Mitte von Mülheim an der Ruhr.

Beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele/Flur von über 10 m², von der aus alle Räume begehbar sind.

Neben dem großen Wohnraum steht ein ruhiges Schlafzimmer zum Hinterhof zur Verfügung, ergänzt durch einen kleineren Raum, der sich als Kinderzimmer oder Büro eignet.

Das Duschbad mit WC wurde im 02/2024 komplett kernsaniert und bietet ausreichend Platz. Zudem verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC.

Der geräumige Balkon mit einer Bruttofläche von ca. 7,08 m² ist vom Wohnraum aus begehbar und bietet Blick in den ruhigen Hinterhof – perfekt, um entspannen zu können.

Für Stauraum sorgen der Einbauschränk im Flur sowie eine kleine Abstellkammer beim Balkon. Außerdem steht ein eigener Kellerraum mit ca. 8,68 m² zur Verfügung.

Im Keller gibt es einen gemeinschaftlichen Wasch-/Trockenraum sowie einen Fahrradraum.

Über eine Einfahrt zum Hinterhof der Wohnanlage gelangen Sie zu Ihrer Garage (im Kaufpreis enthalten)

Dank der optimalen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Singles als auch für ein junges Paar. Auch für ältere Personen ist die Erdgeschosswohnung vorteilhaft, da die Broicher Mitte mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten -und mehr- unmittelbar vis-à-vis liegt.

Anmerkung:

Die Garage liegt im gesicherter Garagenhof, welche über eine eigene Einfahrt mit elektrischen Rolltor zu erreichen ist.

Der Kaufpreis liegt bei 15.000 €

Hinweis:

Die Bilder zu den möblierten Räumen sind KI-generiert, um eine "Wohngestaltung" darstellen zu können.

Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- > Küche modern gefliest
- > Wohnraum, Diele und Flur mit Echt-Holzparket ausgestattet
- > Schlafraum, Kind/Büro mit hellem Laminat in heller Holzoptik verlegt
- > Duschbad-WC in 2024 komplett kernsaniert
- > Wände mit Raufasertapete tapeziert und weiss gestrichen
- > Einbauschränk im Flur
- > Fenster / Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung und Rollos
- > Geräumiger Balkon mit praktischer Abstellkammer
- > Warmwasser über Durchlauferhitzer
- > Eigener Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Keller

Angaben zu den Räumen:

- Wohnzimmer > ca. 28,46m²
- Schlafzimmer > ca. 13,92m²
- Kind o. Büro > ca. 12,38m²
- Küche > ca. 8,39m²
- Wannenbad/WC > ca. 4,39m²
- Gäste-WC > ca. 2,51m²
- Diele/Flur > ca. 10,74m²
- Abstellkammer > ca. 1,47m²
- Balkon > ca. 3,54m² (= 50% von ca. 7,08m²)
- Gesamt: ca. 85,80m²
- (Deckenhöhe > ca. 2,52m)

Nutzfläche:

- Kellerabteil > ca. 8,68m²

Lage

Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der Ruhr zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen, sowie der nahe gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf.

Diese schöne und sehr gepflegte Wohnanlage liegt in der Broicher Mitte mit seinen direkten Möglichkeiten zum Abdecken des täglichen Bedarfs. Öffentliche Verkehrsmittel, gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Restaurants und vieles mehr, runden in unmittelbarer Nähe, alle Annehmlichkeiten ab.

Die Bevölkerungszahl liegt bei ca. 172.404 (Wikipedia 2023)

Die nahegelegene A40 ist schnell zu erreichen und bietet somit eine gute Anbindung an die A3, A52 und A42.

Nach Essen sind es somit nur wenige Fahrminuten und den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie mit dem PKW in ca. 20 Minuten.

Sonstige Angaben

Hinweis:

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient lediglich zur Veranschaulichung. Alle Angaben zu

diesem Objekt basieren auf Auskünften, die wir vom Verkäufer und den Dokumenten erhalten haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

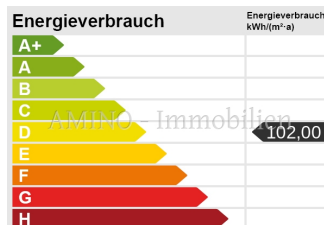
Irrtum und Zwischenverkauf-/Vermietung ist vorbehalten.

Provisionshinweis in Bezug auf § 656c BGB:

3,57% Käufer-Provision (inkl. gesetzlicher MwSt.) verdient und fällig mit wirksamer Beurkundung des Kaufvertrags. Der Immobilienmakler der AMINO Immobilien, hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe der kompletten Adressdaten und Telefonnummer beantworten können.

Vielen Dank.



Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)



Da Objektangaben vom Eigentümer angegeben werden, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.