

Exposé - Nr. A6-863/45468/2.5

Kaufobjekt

Charlottenstraße 94, 45468 Mülheim an der Ruhr

Ihr Ansprechpartner:

Herr Armin Hertrich

+49 1578 - 6608566

Die Gelegenheit I "EIGENBEDARF & KAPITALANLAGE" I großzügige 4-Zimmerwohnung in "Mülheim/Altstadt"



Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
PLZ	45468
Ort	Mülheim an der Ruhr
Etage	2
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche	ca. 88 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl der Geschosse	4
Kellerfläche	ca. 6 m²
Kaufpreis	129.000,00 €
Außen-Provision	2,97% (inkl. gesetzlicher MwSt.) Provisionshinweis: -siehe unter "Sonstige Angaben"-
Baujahr	1912
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126,50 kWh/(m²*a)

Energieausweis gültig bis 04.04.2034

Baujahr lt. Energieausweis 2017

Wesentlicher Energieträger Gas

Energieeffizienzklasse D

Heizungsart Zentralheizung

Fahrstuhl Kein Fahrstuhl

Kabel Sat TV Ja

Balkon Ja

Unterkellert Ja

Dachform Satteldach

Bauweise Massiv

Ausstattungsqualität Einfach

Räume veränderbar Ja

WG geeignet Ja

Dist. Kindergarten (km) 1,10 km

Internet: www.amino-immobilien.de

E-Mail: office@amino-immobilien.de

Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr

Mobil: +49 1578 - 6608566

Dist. Zentrum (km)	1,10 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,50 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,70 km
Dist. U-Bahn (km)	0,50 km
Dist. Bus(km)	0,40 km
Dist. Hauptschule (km)	1,20 km
Dist. Gaststätten (km)	0,80 km
Verfügbar ab	sofort

Beschreibung

+++LUKRATIVE KAPITALANLAGE ZUR EIGEN-NUTZUNG oder VERMIETUNG+++

Diese charmante, helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 88m² eine optimale Raumaufteilung und befindet sich in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit gesamt fünf Wohneinheiten in Mülheim an der Ruhr (Altstadt I).

In Allem eignet sich die Wohnung daher sehr gut für Familien mit Kind, sowie für ältere oder alleinstehende Personen, welche die Ruhe lieben aber doch zentral und gut behütet wohnen möchten.

Neben dem Wohnzimmer, dem Esszimmer einem Schlafzimmer, sowie einem Kinderzimmer mit dem Rückgebäude zum ruhigen Innenhof, zählt zu dem Objekt eine praktische Wohnküche, sowie ein Bad mit Dusche und WC.

Weiter gehört zu dieser Wohnung ein eigener Kellerverschlag mit einer Größe von ca. 6m².

Im Keller steht ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum zur Verfügung, um die eigene Waschmaschine und einen Trockner an einem zur Wohnung zugewiesenen Platz aufstellen und anschließen zu können.

Dieser Raum ist weiter groß genug, um alternativ die Wäsche zum Trocknen aufhängen zu können.

Das betreffende Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil der "Altstadt I" mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten Schulen, guten öffentlichen Verkehrsanbindungen und vielem mehr.

FÜR KAPITALANLÄGER > MÖBLIERT / WOHNEN AUF ZEIT

..schon mal über diese Möglichkeit nachgedacht? Durch unsere Kontakte und unseren Erfahrungen, können wir Ihnen hierzu äußerst lukrative Auskünfte geben und beraten Sie gerne. Fragen Sie uns..!

Ausstattung

- Etagenwohnung im 2.Obergeschoss
- Fenster (Holzrahmen/Isolierverglasung)
- Fliesen und Laminat in Holzoptik verlegt
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Warmwasser in Küche und Bad über Durchlauferhitzer
- Eigener Kellerverschlag
- Waschmaschinenraum im Keller

Hinweis:

Die Wohnung hatte in der Küche einen Wasserschaden, welcher zwischenzeitlich behoben ist.

Die entsprechenden Wiederherstellungskosten der betroffenen Decke und den Wänden trägt die Gebäudeversicherung.

Mit dem Erwerb und Sanierung dieser Wohnung, können die dann entstandenen Kosten bei der Gebäudeversicherung und in gegenseitiger Abstimmung geltend gemacht werden.

Angaben zu den Räumen:

- Wohnzimmer > ca. 15,96m²
 - Esszimmer > ca. 14,48m²
 - Schlafzimmer > ca. 15,16m²
 - Kinderzimmer > ca. 12,53m²
 - Küche > ca. 12,95m²
 - Wannenbad > ca. 6,51m²
 - Eingang/Diele > ca. 7,57m²
 - Balkon > ca. 1,60m² (= 50% von ca. 3,20m²)
- gesamt: ca. 88,01m² (Wohnraumfläche)

Deckenhöhe > bis ca. 2,87m

Nutzfläche:

- Kellerverschlag > ca. 6,00m²

Lage

In der fußläufigen Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Bahnhof von Mülheim a.d. Ruhr liegt nur ca. 700 m entfernt und bietet einen optimalen Anschluss für Pendler.

Das Zentrum von Mülheim ist ebenfalls fußläufig und in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Für Alleinstehende:

Nähe zu Cafés, Restaurants und Kulturangeboten in der Innenstadt.

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und kurze Wege zu Freizeitaktivitäten.

Für ältere Menschen:

Flache, barrierearme Wege in der Innenstadt und ruhige Grünflächen in der Nähe.

Leichte Erreichbarkeit von Apotheken und medizinischen Versorgungszentren.

Gut erreichbare Pendel- und Nahverkehrsanbindungen für Arztbesuche und soziale Aktivitäten.

Für junge Familien mit Kind:

Familienfreundliche Freizeitangebote in der Nähe: Ruhr, Raffelberg, Schloss Broich, Parks und gut ausgebaute Radwege.

Nähe zu Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen in kurzer Entfernung.

Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Kinder sowie sichere Fußgängerzonen in der Innenstadt.

Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt wird als Mittelzentrum eingestuft und liegt an der Ruhr zwischen den Oberzentren Duisburg und Essen sowie der nahegelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Arbeit, Bildung, Kultur- und Freizeitangeboten sowie eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Bevölkerungszahl von Mülheim an der Ruhr liegt bei ca. 173.050 (Wikipedia 2024)

Die nahegelegene A40, A3 und A52 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten und haben somit eine sehr gute Anbindung an die nächsten Großstädte wie Düsseldorf, Essen und Dortmund. Den Flughafen von Düsseldorf erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten.

Sonstige Angaben

Das Hausgeld inkl. Rücklage (ohne Heizkosten) liegt bei ca. 325,00 € mtl. (Stand: 05/2024)

Die Erhaltungsrücklage zu dieser ETW liegt bei 9.846,41 € (Stand: 05/2024)

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.

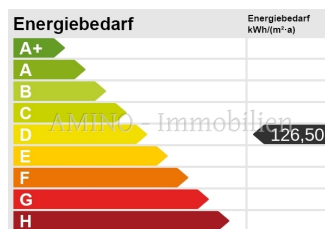
Irrtum und Zwischenverkauf-/Vermietung ist vorbehalten.

Provisionshinweis in Bezug auf § 656c BGB:

2,97% 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.