

Exposé - Nr. A6-867/45479/3

Kaufobjekt

Michaelstraße 38, 45479 Mülheim an der Ruhr

Ihr Ansprechpartner:

Herr Armin Hertrich

+49 1578 - 6608566

3-Zimmer-Wohnung in Broich | ca. 79 m² | Balkon & eigene Garage | sofort frei



Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	45479
Ort	Mülheim an der Ruhr
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche	ca. 79,10 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl der Geschosse	4
Kaufpreis	175.000,00 €
Außen-Provision	3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) Provisionshinweis: -siehe unter "Sonstige Angaben"-
Baujahr	1930
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	136 kWh/(m ² *a)

Energieausweis gültig bis	06.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Heizungsart	keine Angabe, Gasheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Waschraum	Ja
Trockenraum	Ja
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja

Internet: www.amino-immobilien.de

E-Mail: office@amino-immobilien.de

Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr

Mobil: +49 1578 - 6608566

Beschreibung

+++Viel Platz für Ihre eigenen Wohnideen+++

Sie möchten Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten? Dann bietet diese ca. 79 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Mülheim-Broich eine interessante Gelegenheit.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines überschaubaren Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten. Der gut nutzbare Grundriss mit drei Zimmern bietet vielseitige Möglichkeiten – ob für Paare, eine kleine Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein schöner Pluspunkt ist der zum Innenhof ausgerichtete Balkon. Zusätzlich gehören ein eigener Kellerraum sowie eine Garage direkt am Haus zur Wohnung. Die Garage ist bereits im Kaufpreis von 175.000 € enthalten.

Die Wohnung ist frei und kann kurzfristig übernommen werden.

+++Gestalten statt Kompromisse eingehen+++

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt die Chance: Statt für eine bereits modernisierte Wohnung und den Geschmack anderer zu bezahlen, können Sie Böden, Farben und Ausstattung von Anfang an selbst bestimmen.

Der Renovierungsbedarf wurde bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt.

+++Die wichtigsten Eckdaten+++

- ca. 79,1 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer/Küche/Duschbad
- 1.Obergeschoss
- Balkon zum Innenhof
- eigene Garage direkt am Haus
- eigener Kellerraum
- nur 4 Wohneinheiten
- sofort verfügbar
- Kaufpreis inkl. Garage: 175.000 €

+++Für wen eignet sich die Wohnung+++

Besonders interessant ist die Wohnung für Eigennutzer, die eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung suchen und diese nach ihren persönlichen Vorstellungen modernisieren möchten.

Die Raumaufteilung eignet sich beispielsweise für:

- Paare mit zusätzlichem Arbeits- oder Gästezimmer
- kleine Familien
- Berufstätige mit Homeoffice
- Käufer, die bewusst selbst modernisieren und gestalten möchten

Durch die sofortige Verfügbarkeit können die Modernisierungsarbeiten zeitnah begonnen werden.

Ausstattung

+++Eckdaten+++

- Wohnfläche: ca. 79,1 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 1. Obergeschoss
- Balkon: vorhanden, zum Innenhof
- Garage: eigene Garage direkt am Haus, im Kaufpreis enthalten
- Keller: eigener Kellerraum
- Gebäude: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Baujahr: ca. 1930
- Zustand: renovierungsbedürftig
- Heizung: Gas
- Energieeffizienzklasse: E
- Verfügbarkeit: sofort / kurzfristig

+++Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet+++

- Alle Räume gefliest oder mit Laminat verlegt
- Duschbad mit WC und ausreichend Platz
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Fenster / Holzrahmen mit Isolierverglasung
- Kleiner aber feiner Balkon zum ruhigen Hinterhof
- Garage direkt am Hauseingang mit elektrischem Tor
- Eigener Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Keller

+++Angaben zu den Räumen+++

- Wohnbereich > ca. 16,65m²
- Essbereich > ca. 16,35m²
- Schlafzimmer > ca. 15,59m²
- Küche > ca. 14,13m²
- Duschbad/WC > ca. 4,37m²
- Diele u. Flur > ca. 10,09m²
- Balkon > ca. 1,92m² (= 50% von ca. 3,84m²)
- Gesamt: ca. 79,10m²

(Deckenhöhe > bis ca. 2,87m)

+++Nutzfläche+++
- Kellerabteil > ca. 6,00m²

Lage

Broich gehört zu den etablierten Wohnlagen von Mülheim an der Ruhr und verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das Mülheimer Stadtzentrum.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind von Broich aus gut erreichbar.

Damit eignet sich die Lage insbesondere für Menschen, die stadtnah wohnen möchten und gleichzeitig ein gewachsenes Wohnumfeld schätzen.

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.

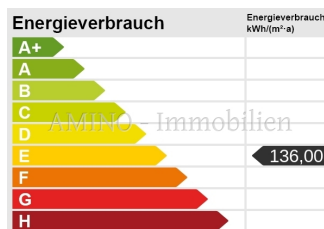
Sonstige Angaben

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.

Soweit im Exposé visualisierte bzw. digital eingerichtete Räume gezeigt werden, dienen diese ausschließlich als Gestaltungsbeispiele und sollen veranschaulichen, welches Potenzial die vorhandenen Räume nach einer Modernisierung bieten können. Maßgeblich für den Kaufgegenstand ist ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei Besichtigung.

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.



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.