

# Exposé

## Wohnung in Mülheim an der Ruhr

### großzügige Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Mülheim an der Ruhr



Objekt-Nr. OM-419039

#### Wohnung

Verkauf: **275.500 €**

45472 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	314 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer gepflegten und klassisch gestalteten Wohnanlage mit insgesamt acht Wohneinheiten im Haus liegt die großzügig geschnittene helle Etagenwohnung mit einem auf der Rückseite durchgängigem Balkon. Die äußeren weitflächigen Grünanlagen werden regelmäßig von einem Gärtner betreut, auch für die Reinigung des Treppenhauses und der Gemeinschaftsräume steht ein Reinigungsservice bereit.

Die rund 95 m<sup>2</sup> große Wohnung ist geprägt durch einen großzügig geschnittenen und hellen Wohn- und Essbereich. Eine durchgängige bodentiefe Fensterwand und ein direkter Zugang zu dem über die komplette Längsseite der Wohnung angelegten überdachten Balkon sorgen für eine lichtdurchtränkte Atmosphäre mit direktem Blick ins Grüne. Die separate und bereits vollständig eingerichtete Küche bietet ebenfalls Platz für einen kleinen Essbereich. Über einen kleinen Flur in einem separaten Wohntrakt sind ein mit maßgeschnittenen hellen Einbaumöbeln ausgestattetes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Büro und ein Taglicht-Badezimmer mit Dusche und WC erreichbar. Die durch eine Glaswand separierte Diele im Eingangsbereich bietet ebenfalls Zugang zu einem Gäste-WC mit Fenster und Tageslicht. Individuell gefertigte Garderoben und Wandschränke bieten ausreichend Stauraum für Kleidung und Haushaltsgeräte.

Zum Angebot gehört zudem ein Stellplatz in einer Gemeinschafts-Tiefgarage.

Das Hausgeld beträgt 314,50 €/Monat. In dem Hausgeld ist die Erhaltungsrücklage enthalten.

## Ausstattung

- 3 Zimmer Etagenwohnung 95 m<sup>2</sup>
  - überdachter Balkon mit angrenzendem Abstell- oder Vorratsraum
  - Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
  - Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
  - Elektrofußbodenheizung
  - Teppich im Schlaf- und Kinderzimmer- Bereich
  - Parkettboden im Eingangs-, Wohn- und Essbereich
  - Fliesen in der Küche, im Bad und im Gäste-WC
  - Abstellraum
  - Stellplatz in Tiefgarage mit elektrischem Torantrieb
  - Kellerraum
  - gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- die Fenster wurden ca. 2010 erneuert
- Bad und G-WC wurden 2012/13 erneuert
- das Dach wurde 2015 erneuert.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell bezugsfrei und in Teilen bereits möbliert (Küche, Schlafzimmer)

## Lage

Die im oberen 1. Obergeschoß (straßenseitig) gelegene Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit exzellenter Verkehrsanbindung. Das nahe gelegene Rhein-Ruhrzentrum an der Stadtgrenze zu Essen ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, dazu vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten und eine große Auswahl an gastronomischen Betrieben. Ebenfalls in fußläufiger Nähe bieten sich zur Erholung die Park- und Grünanlagen der historischen Wohnsiedlung Heimaterde an. Für den Individualverkehr liegt eine Auffahrt zur A40 nur wenige hundert Meter entfernt, ebenso ein Bahnhof der Linie U18, mit der die Stadtzentren von Mülheim an der Ruhr und Essen in wenigen Minuten erreichbar sind. Grundschulen, ein Gymnasium und ein aktuell im Bau befindliches Hallenbad sowie Vereinssportheime für Tennis und Fußball liegen ebenfalls im nahen Umkreis des angebotenen Wohnobjekts.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Außenbereich 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1



Treppenhaus 2



# Exposé - Galerie



Diele 1



Diele 2

# Exposé - Galerie



G-WC



Küche 1



# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohn-/Essbereich 1



# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 2



Wohn-/Essbereich 3

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 4



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Kinder-/Arbeitszimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer 2



Balkon



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Elektronunterverteilung

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz



# Exposé - Galerie



Zufahrt Tiefgarage



Außenbereich 3



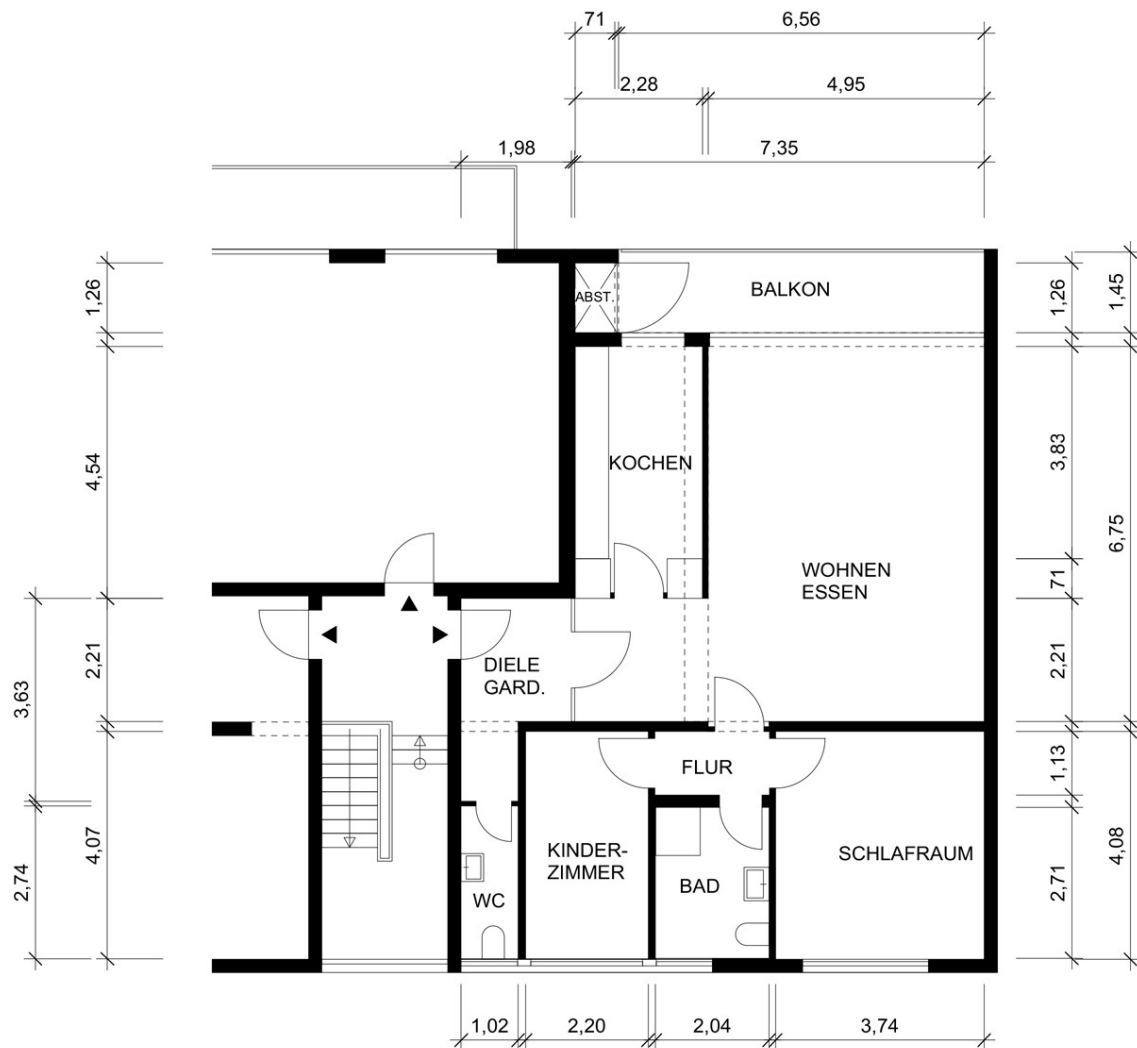
# Exposé - Galerie



Balkon

[illegible]

# Exposé - Grundrisse



## Wohnflächen nach WoFIV

DIELE/GARD.	$1,98 \times 2,21 + 1,02 \times (3,63 - 2,21) =$	5,82m <sup>2</sup>
WC	$1,02 \times 2,74 =$	2,79m <sup>2</sup>
FLUR	$2,04 \times 1,13 =$	2,30m <sup>2</sup>
KINDERZIMMER	$2,20 \times 4,07 =$	8,95m <sup>2</sup>
BAD	$2,04 \times 2,71 =$	5,53m <sup>2</sup>
SCHLAFRAUM	$3,74 \times 4,08 =$	15,26m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN	$7,35 \times 2,21 + 4,95 \times 4,54 =$	38,72m <sup>2</sup>
KOCHEN	$2,28 \times 4,54 =$	10,35m <sup>2</sup>
BALKON	$6,56 \times 1,45 / 2 =$	4,76m <sup>2</sup>
ABST.	$0,71 \times 1,26 =$	0,89m <sup>2</sup>
<b>SUMME:</b>		<b>95,37m<sup>2</sup></b>