

Exposé

Wohnung in Mülheim an der Ruhr

****VIEL PLATZ & POTENZIAL: 95 M² WOHNUNG MIT KAMINOFEN – SAARNER DORF FUSSLÄUFIG (ohne Provision!)****



Objekt-Nr. OM-419139

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Lokai

Nachbarsweg 7
45481 Mülheim an der Ruhr
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3 Zimmer | ca. 95 m² | Balkon | Kaminofen | sanierungsbedürftig | provisionsfrei | 229.000 €

Kurzbeschreibung:

Seltene Gelegenheit in absoluter Toplage von Mülheim-Saarn:

Diese großzügige Wohnung mit Kaminofen, Balkon und viel Gestaltungsspielraum liegt fußläufig zum begehrten Saarner Dorf und bietet die ideale Basis für ein individuelles Wohnkonzept.

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen und sehr gepflegten Wohnanlage in Mülheim an der Ruhr – Saarn, nur wenige Gehminuten vom Saarner Dorf entfernt, befindet sich diese ca. 94,83 m² große Eigentumswohnung mit besonderem Charme und echtem Entwicklungspotenzial.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines 1971 erbauten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung: Ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon und Kaminofen, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum bieten viel Platz für individuelle Ideen.

Der vorhandene Kaminofen (Kachelofen) stellt ein echtes Alleinstellungsmerkmal dar und sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre – gerade in dieser Lage eine Seltenheit.

Die Wohnung wird im sanierungsbedürftigen Zustand angeboten und eignet sich ideal für Käufer, die das Potenzial erkennen und ihre eigenen Wohnvorstellungen umsetzen möchten.

Ein separater Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum stehen zur Verfügung.

Ausstattung & Highlights:

- Wohnung mit Potenzial in sehr begehrter Lage
- Fußläufig zum Saarner Dorf
- Kaminofen / Kachelofen als besonderes Highlight
- Ca. 94,83 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon mit ruhiger Ausrichtung
- XXL-Tageslichtbad mit Badewanne
- Zusätzliches Gäste-WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Rollläden vorhanden
- Eigener Kellerraum
- Gepflegtes 6-Parteienhaus (überwiegend Eigennutzer)
- Sanierungsbedürftiger Zustand – ideal zur individuellen Gestaltung

Energie & Technik:

- Energieeffizienzklasse: D

- Energiekennwert: 126,9 kWh/(m²·a)
- Energieträger: Strom
- Heizungsart: Elektro-Heizung

Hinweis: Eine Umstellung auf moderne, energieeffiziente Elektroheizungen (z. B. Systeme der Marke Thermotec) ist möglich und bietet Optimierungspotenzial in Komfort und Effizienz.

Ausstattung

Hinweis zur Darstellung:

Die dargestellten Bilder bestehen aus Originalaufnahmen sowie virtuell gestagten Visualisierungen.

Die digitalen Darstellungen dienen als Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge und zeigen das Entwicklungspotenzial der Wohnung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Kaufpreis & Konditionen:

- Kaufpreis: 229.000 €
- Hausgeld: 260,00 € monatlich
davon 102,50 € Instandhaltungsrücklage
- Provision: provisionsfrei – ohne Makler, ohne Käufercourtage

Fazit:

Eine Wohnung mit Substanz, Kaminofen und Toplage fußläufig zum Saarner Dorf – selten, charmant und voller Möglichkeiten.

Ideal für Eigennutzer oder Investoren, die Lage, Charakter und Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Herzliche Grüße,

Florian Lokai

Lage

Mülheim-Saarn zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Ruhrgebiet.

Das Saarner Dorf mit seinen Cafés, Restaurants, kleinen Geschäften und dem besonderen Flair ist fußläufig erreichbar und prägt die hohe Lebensqualität dieses Standorts:

- Saarner Dorf: wenige Gehminuten
- Ruhige, grüne Wohnlage
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV
- Schnelle Erreichbarkeit von A40 & A52
- Innenstadt Mülheim, Essen & Duisburg gut angebunden
- Ruhrauen & Stadtwald in direkter Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

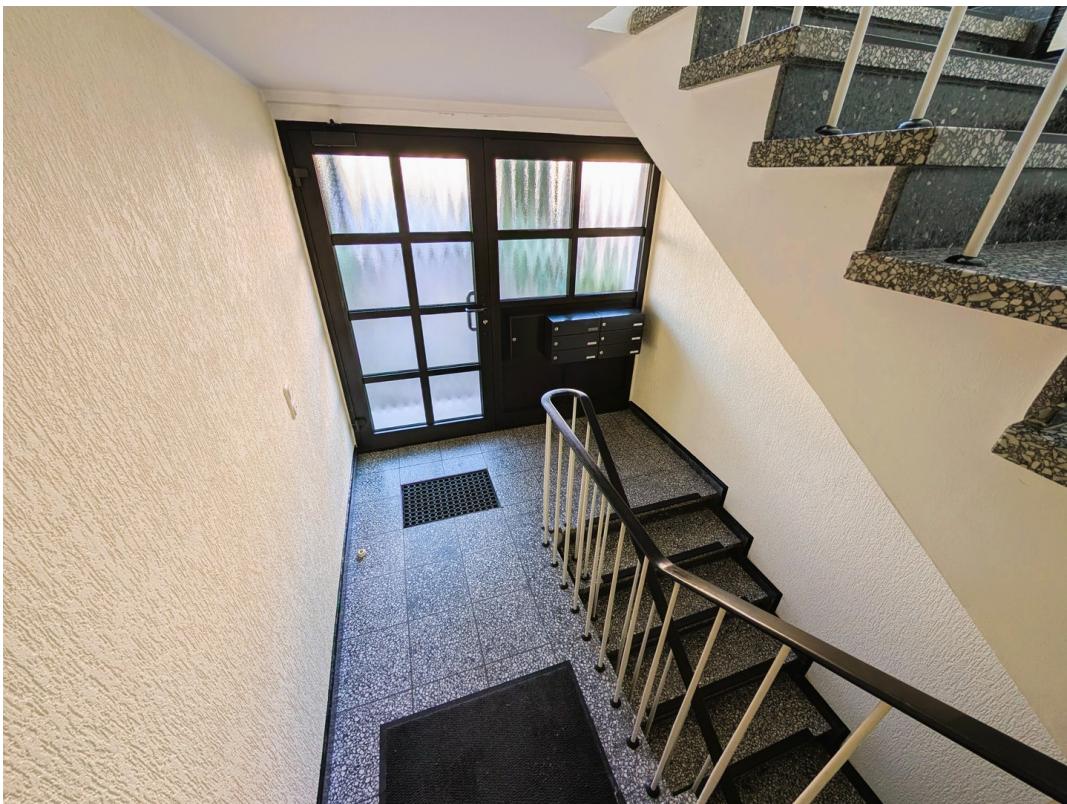


HINTERE AUßENANSICHT

Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH



TREPENHAUS

Exposé - Galerie



FLUR (Designbeispiel)



FLUR

Exposé - Galerie

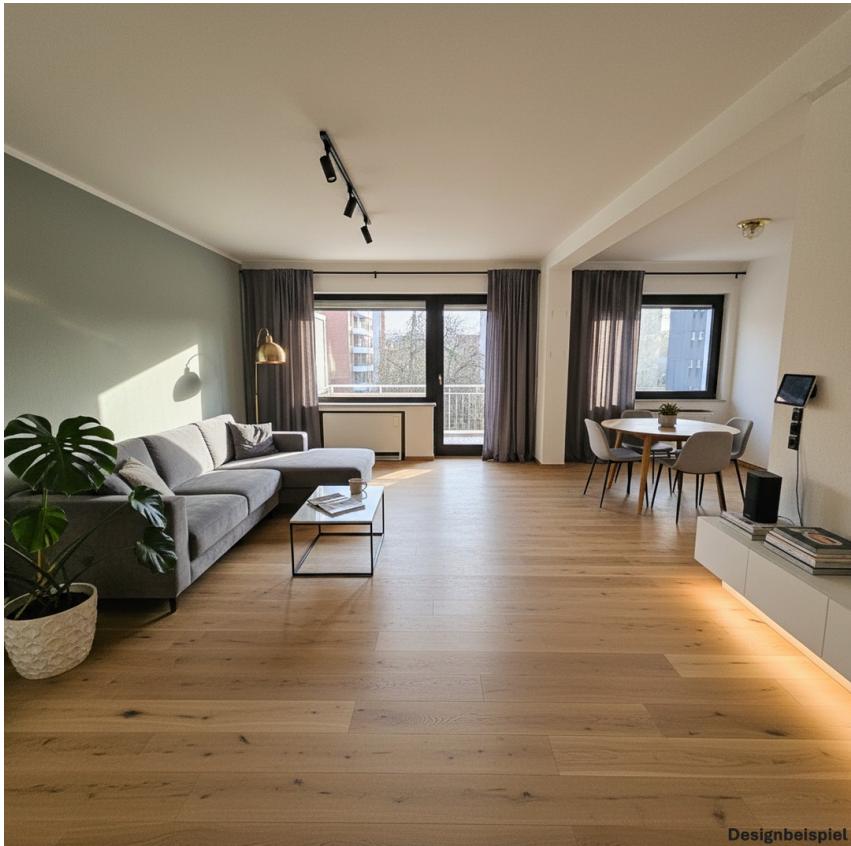


HAUPTBAD (Designbeispiel)



HAUPTBAD

Exposé - Galerie



WOHN-/ESSBEREICH (Designbsp.)

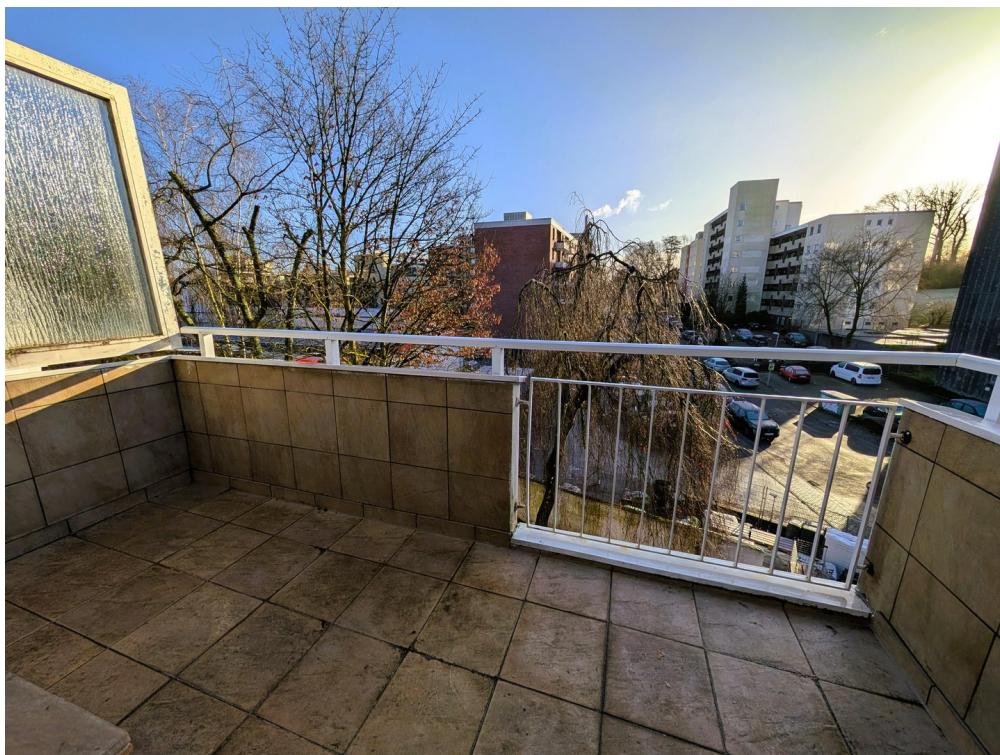


WOHN-/ESSBEREICH 1

Exposé - Galerie



BALKON (Designbeispiel)



BALKON

Exposé - Galerie



Designbeispiel

WOHN-/ESSBEREICH (Designbsp.2)



WOHN-/ESSBEREICH 2

Exposé - Galerie



KÜCHE (Designbeispiel)



KÜCHE

Exposé - Galerie



GÄSTE-WC (Designbeispiel)



Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER (Designbeispiel)



SCHLAFZIMMER

Exposé - Galerie

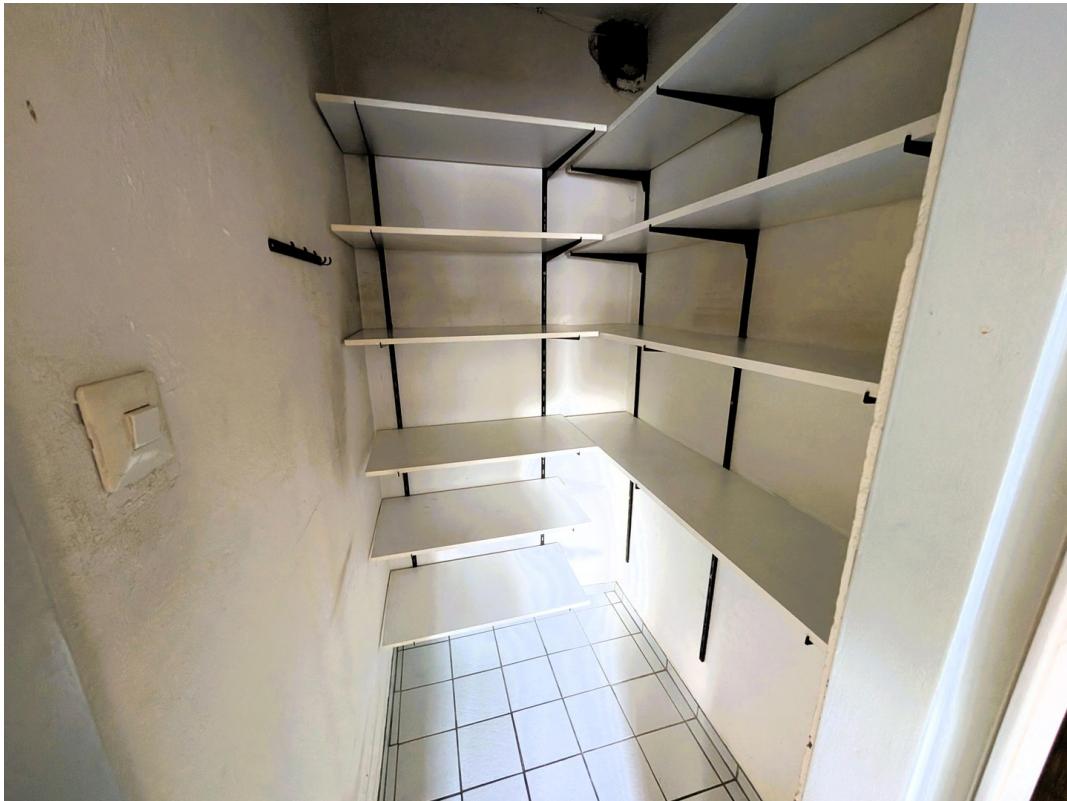


KINDERZIMMER (Designbeispiel)



KINDERZIMMER

Exposé - Galerie



ABSTELLKAMMER



AUSBLICK SCHLAFZIMMER

Exposé - Grundrisse

