

# Exposé

## Wohnung in Mülheim an der Ruhr

**Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon &  
Aufzug im Herzen von Mülheim an der Ruhr**



Objekt-Nr. OM-423278

### Wohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Ansprechpartner:  
Georg Schulte-Holtey

Heißener Straße 88  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |                   |                   |
|---------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr       | 1974                 | Summe Nebenkosten | 110 €             |
| Etagen        | 4                    | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2,50                 | Zustand           | renoviert         |
| Wohnfläche    | 77,40 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 1                 |
| Energieträger | Strom                | Badezimmer        | 1                 |
| Nebenkosten   | 110 €                | Etage             | 1. OG             |
| Heizkosten    | 45 €                 | Heizung           | Sonstiges         |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

#Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon & Aufzug im Herzen von Mülheim.

Manchmal merkt man schon beim Eintreten: Hier könnte ich bleiben.

Diese liebevoll gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung in Mülheim-Eppinghofen verbindet urbanes Leben mit Rückzug ins Grüne – perfekt für alle, die kurze Wege schätzen und dennoch Ruhe genießen möchten.

### Wohnen mit Gefühl

Auf 77,4 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit viel Licht und Platz zum Wohlfühlen. Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich zum Südwest-Balkon, auf dem Sie sonnige Nachmittage und entspannte Abende genießen können.

Die Parkettböden im Wohn- und Flurbereich sorgen für eine warme Atmosphäre, während die große, moderne Küche bereits bereitsteht für gemeinsames Kochen, Gespräche und Genuss.

Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC, eine Abstellkammer in der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses mit Aufzug. Besonders angenehm:

Der Boden des Schlafzimmers und die Wände werden nach Ihren Wünschen renoviert. Sie können einen zusätzlichen Raum durch Abtrennung im Wohnzimmer schaffen oder ein besonders großes Wohnzimmer genießen – hier können Sie wirklich ankommen und es sich passend machen.

### Für wen ist diese Wohnung ideal?

- Paare in jeden Alter
- Kleine Familien mit einem Kind
- Berufstätige oder Ruheständler

## Ausstattung

☆ Ausstattung auf einen Blick

- 2,5 Zimmer, Umgestaltung auf 3 separate Zimmer optional
- Großer Balkon mit Südwest-Ausrichtung
- Große, moderne Einbauküche
- Bad mit Wanne
- Separates Gäste-WC
- große Abstellkammer in der Wohnung
- Kellerraum
- Waschküche
- Sehr gepflegtes Haus und Treppenhaus
- bequemer Aufzug

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Warum diese Wohnung?

Weil sie mehr bietet als nur Wohnfläche.

Hier genießen Sie sonnige Nachmittage auf dem Südwest-Balkon, ein großzügiges Wohnzimmer mit warmem Parkett und eine große, moderne Küche, die bereits auf gemeinsame Momente wartet. Die Räume sind durchdacht, das Haus ist sehr gepflegt und dank Aufzug bequem erreichbar.

Die zentrale Lage erleichtert den Alltag, während grüne Innenhöfe, die Ruhr und der MüGa-Park für Ausgleich sorgen. Besonders angenehm: Die Wohnung wird nach Ihren Wünschen renoviert – ein Zuhause, das sich an Ihr Leben anpasst.

Jetzt anfragen

Diese Wohnung könnte genau das sein, wonach Sie gesucht haben.

Zögern Sie nicht und senden Sie uns noch heute Ihre Anfrage – wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zu zeigen.

## Lage

Leben, wo alles nah ist

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: zentral und dennoch grün.

Einkäufe erledigen Sie in wenigen Minuten zu Fuß, die Mülheimer Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants erreichen Sie bequem in etwa 15 Minuten.

Ob Kino, Stadthalle, Ringlokschuppen oder ein Spaziergang im MüGa-Park – hier liegt alles quasi vor der Haustür. Entlang der Ruhr finden Naturliebhaber und Aktive ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging- oder Radtouren.

Dank der sehr guten ÖPNV-Anbindung (Bus ca. 500 m, Hbf ca. 800 m) sind auch Essen, Duisburg, Oberhausen (je ca. 20 Minuten) sowie Düsseldorf (ca. 30 Minuten) schnell erreichbar – ideal für Pendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 104,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer – hell, freundlich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer – hell, freundlich

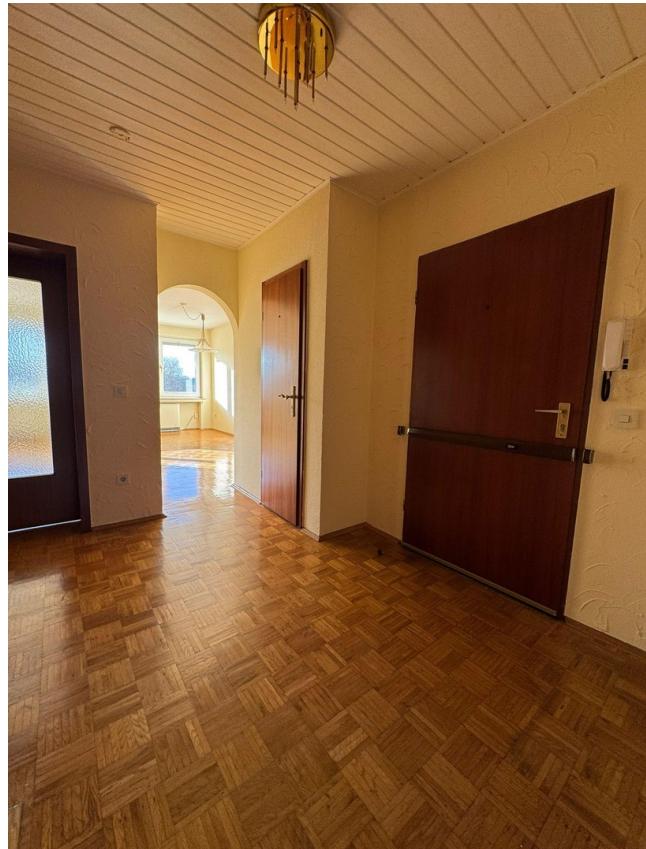


Wohnzimmer – hell, freundlich



Wohnzimmer – hell, freundlich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Parkett



Südwest-Balkon mit viel Sonne

# Exposé - Galerie



Südwest-Balkon mit viel Sonne



Große, moderne Küche inklusive

# Exposé - Galerie

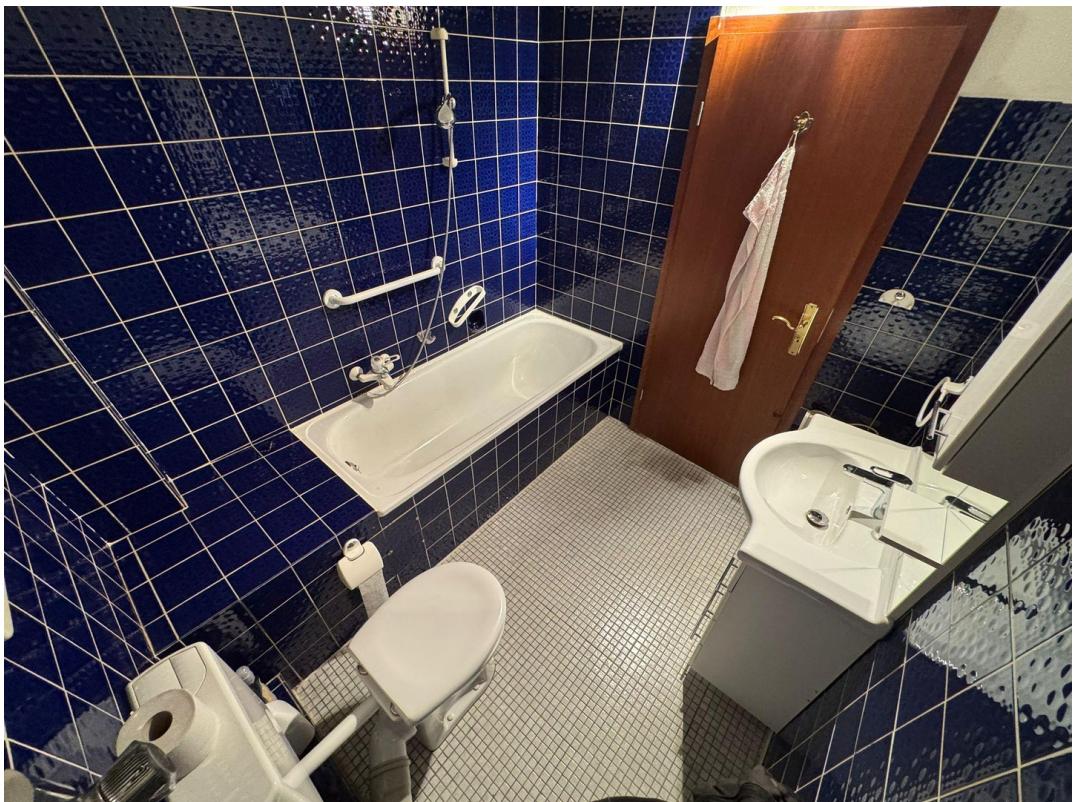


Große, moderne Küche inklusive



Badezimmer mit Wanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



ruhiges, großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

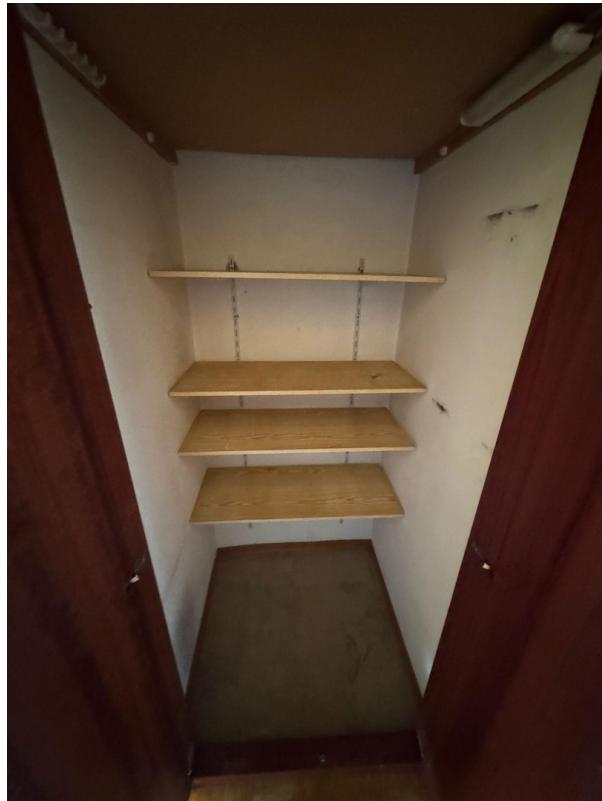


separates Gäste-WC



Abstellraum in der Wohnung

# Exposé - Galerie



Abstellraum in der Wohnung



gepflegter Eingang, Hausfront

# Exposé - Galerie



gepflegter Eingang, Hausfront



Gepflegtes Haus mit Balkon

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Die von uns erstellten Grundrisse dienen lediglich der Visualisierung und der Information  
und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit

guter, klarer Grundriss