

# Exposé

## Wohnung in Mulheim an der Ruhr

### Sofort einziehen: Gemütliche 3 Zi. Wohnung



Objekt-Nr. OM-425857

#### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

45479 Mulheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1933	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,90 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Altbaucharme trifft Designer-Modernisierung in Speldorf/Broich

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.

Diese außergewöhnlich stilvolle 3,5-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten und ordentlichen 3-Familienhauses (Baujahr 1933, umfassend modernisiert 2001, 2025 hochwertig renoviert) vereint das Beste aus zwei Welten: klassische Altbau-Eleganz und modernen Wohnkomfort.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: ca. 3 Meter Deckenhöhe, ein stimmiges Raumgefühl und eine durchdachte, moderne Ausstattung. Die Wohnung ist komplett mit Echtholzparkett ausgestattet – inklusive der Treppe – und wirkt dadurch warm, hochwertig und absolut zeitlos.

Wohnen mit Stil – ca. 105,9 m<sup>2</sup>, perfekt geschnitten

Auf rund 105,9 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung:

- einen großzügigen Dielenbereich
- eine geräumige Wohnküche als Herzstück der Wohnung
- ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Blick in den Garten (ruhige Rückseite)
- ein Büro-/Kinderzimmer
- ein modernes Bad sowie ein separates Gäste-WC

Highlights, die man nicht oft findet

- Altbaucharme + moderne Sanierung (2025)
- über 3 m Deckenhöhe – repräsentativ & lichtdurchflutet
- Echtholzparkett in der gesamten Wohnung, Treppe ebenfalls Echtholz
- Neue, hochwertige Einbauküche inkl. Geräte (u. a. Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombi, Backofen, Mikrowelle, Kochfeld) – im Kaufpreis enthalten
- Klimaanlage
- Badezimmer mit Badewanne & großzügiger Dusche
- Separates Gäste-WC

Eckdaten

- Keine Käuferprovision
- Hausgeld: ca. 350 € / Monat (davon ca. 200 € Heizkostenvorauszahlung)
- Energieträger: Gas | Zentralheizung
- Endenergiebedarf: 151,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Bezugsfrei: ab sofort

## Ausstattung

Alle Spiegel und Einbaumöbel gehören zur Wohnung und sind im Preis inbegriffen.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Lage – Speldorf/Broich: ruhig, grün und hervorragend angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Mülheims: Speldorf/Broich, nur wenige Minuten vom Uhlenhorster Wald entfernt.

Die Umgebung bietet mit der Mülheimer Parkstadt auch eine schöne Landschaft, die zum Entspannen und Erholen einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas sind in der Nähe, und die Anbindung an A40 und A3 ermöglicht kurze Wege in die umliegenden Städte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Kind

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Dusche



Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Haus



Hauseingangstür



# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

