

Exposé

Mehrfamilienhaus in Mülheim an der Ruhr

Großfamilienparadies mit Garten, Terrasse, Markise und vielen weiteren Highlights sowie Zubehör



Objekt-Nr. **OM-445317**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

45468 Mülheim an der Ruhr
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1898	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	911,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	12,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	220,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	70,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige und umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in innenstadtnaher Lage von Mülheim an der Ruhr und vereint auf eindrucksvolle Weise komfortables Wohnen mit attraktivem Investitionspotenzial. Auf einem außergewöhnlich großen Grundstück von ca. 911 m² gelegen, bietet die Immobilie nicht nur drei eigenständige Wohneinheiten, sondern auch ein liebevoll angelegtes Gartenparadies in perfekter Südausrichtung sowie zahlreiche Nebengebäude und Nutzungsmöglichkeiten.

Das gepflegte Objekt wurde in den vergangenen Jahren mit hohem Aufwand und unter Verwendung hochwertiger Materialien umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem sehr guten Zustand. Die Kombination aus sofort nutzbarer Eigennutzung im Erdgeschoss und bereits vermieteten Einheiten im Ober- und Dachgeschoss macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Bereits ab dem ersten Tag nach Übergabe profitieren Käufer von laufenden Mieteinnahmen aus den beiden vermieteten Einheiten, während das Erdgeschoss unmittelbar bezugsfrei zur Verfügung steht.

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 131 m². Diese Einheit wurde frisch renoviert und teilweise kernsaniert, sodass ein Erstbezug nach Sanierung möglich ist. Die Wohnung überzeugt durch ihre Weitläufigkeit und eine durchdachte Raumaufteilung mit zahlreichen Zimmern, darunter ein doppeltes Wohnzimmer, drei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein „Wintergarten“. Letzteres verfügt über eine Panorama-Glasschiebetür mit direktem Blick in den Südgarten sowie Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse. Die moderne Wohnküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten wie Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, Backofen und Herd ausgestattet. Zwei vollständig kernsanierte Bäder ein großes Hauptbad mit bodengleicher Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird die Ausstattung durch neue Böden (teilweise Parkett), frisch verputzte und gestrichene Wände, neue Türen und Zargen sowie neue Rollläden. Auch in puncto Sicherheit und Energieeffizienz überzeugt die Einheit durch erneuerte Fenster mit Sicherheitsglas, Pilzkopfverriegelung und elektrische Aluminium-Rollläden.

Auch die kompakte Wohnung im ersten Obergeschoss mit ca. 40 m² Wohnfläche ist vermietet und stellt eine solide Einnahmequelle dar. Die eigenständige Einheit verfügt über eine vollständige Infrastruktur und bietet dem Mieter komfortables Wohnen auf effizient genutzter Fläche. Zusammen mit der Dachgeschosswohnung sichert sie dem Eigentümer von Beginn an stabile und laufende Mieteinnahmen.

Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 49 m² ist bereits vermietet und zeichnet sich durch seinen besonderen Charme aus. Die lichtdurchfluteten Räume mit charaktervollen Dachsträgen und Dachfenstern schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist das offengelegte historische Mauerwerk, das dem Raum einen individuellen Loft-Charakter verleiht. Hochwertige italienische Fliesen in Holzoptik unterstreichen die stilvolle Gestaltung und sorgen zugleich für Pflegeleichtigkeit. Eine vormontierte Küche mit Elektrogeräten sowie moderne Glaselemente, wie eine Glasschiebetür, runden das offene und moderne Raumkonzept ab und tragen zur hohen Wohnqualität dieser Einheit bei. Die Küche besitzt eine Durchreiche ins Wohnzimmer.

Ausstattung

Ein absolutes Highlight der Immobilie ist der über viele Jahre hinweg mit viel Liebe gestaltete Garten. In perfekter Südausrichtung gelegen, bildet er das grüne Herzstück des Anwesens und bietet zu jeder Jahreszeit ein abwechslungsreiches und stimmungsvolles Ambiente. Im Sommer beeindruckt blühende Rosen und üppige Pflanzen, während im Herbst farbenprächtiges Laub für eine besondere Atmosphäre sorgt. Ein plätschernder Gartenteich mit Seerosen, Schilf und dekorativen Elementen lädt zum Verweilen ein. Die großzügige Südterrasse mit elektrischer Markise bietet ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Gartenensemble durch vielfältige Bepflanzung mit Kletterrosen, Fächerahorn, Hortensien, Farnen, Bambus und Stauden. Ein Gartenhaus mit Überdachung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Gerätehaus, Atelier oder Rückzugsort. Ein romantischer Brunnen mit Backsteinornamenten sowie eine weitläufige Rasenfläche, die sich auch für den Eigenanbau von Gemüse und Kräutern eignet, runden das Gesamtbild ab. Die Südausrichtung des Grundstücks bietet zudem gute Voraussetzungen für Photovoltaikanlagen.

Die umfassende Sanierung des Hauses umfasst zahlreiche Maßnahmen, die sowohl die Substanz als auch die Ausstattung nachhaltig aufwerten. So wurden unter anderem die Fassade gedämmt, Fenster erneuert und mit Sicherheitsglas ausgestattet, Türen und Zargen ausgetauscht sowie elektrische Rollläden installiert. Das Dach wurde isoliert und neu eingedeckt, Flachdächer erneuert und Dachfenster eingebaut. Auch technische Bereiche wie Sicherungskästen und Heizungsrohre im Keller wurden modernisiert bzw. gedämmt. Drei Badezimmer wurden vollständig kernsaniert, teilweise neue Parkettböden und Fliesen verlegt sowie Wände neu verputzt und gestrichen. Heizkörper wurden ebenfalls in Teilen ausgetauscht. Ergänzend wurden Hausstufen und Gartenwege erneuert, neue Regenableitungen installiert und zusätzliche Sicherheitsmerkmale wie Dachlawinenschutzgitter angebracht. Ein barrierearmer bzw. rollstuhlgerechter Umbau erscheint bei Bedarf ebenfalls möglich.

Zusätzlich verfügt das Grundstück über mehrere Nebengebäude und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. In zwei ehemaligen Garagen befinden sich insgesamt drei Lagerräume, von denen einer bereits vermietet ist, während zwei weitere sofort genutzt werden können. Ein großer Schuppen bietet weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gartenhaus im hinteren Bereich des Grundstücks.

Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als außergewöhnlich vielseitige Immobilie mit großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung, sofort nutzbaren Wohnflächen und attraktiven Einnahmemöglichkeiten. Die Kombination aus Eigennutzung, Vermietung und weiterem Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in zentraler Lage von Mülheim an der Ruhr.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Vereinbarung im Rahmen von Sammelterminen gemeinsam mit weiteren Interessenten. Die ersten Besichtigungstermine sind voraussichtlich für Mitte/Ende Mai vorgesehen. Weitere Details sowie konkrete Terminabstimmungen erfolgen nach individueller Kontaktaufnahme. Unterlagenversand erfolgt nur auf Nachfrage.

Dieses Exposé dient lediglich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben, Darstellungen und Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Insbesondere Maße, Flächenangaben, Baujahr, Ausstattungsmerkmale sowie Grundrisse sind vom Käufer eigenständig zu prüfen. Die im Exposé enthaltenen Bilder und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Irrtümer, Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten.

Die im Exposé enthaltenen Raumskizzen/Grundrisse stammen vom Voreigentümer und dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung. Aufgrund ihres Alters kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Abweichungen hinsichtlich Raumaufteilung, Maßen und Flächen sind daher möglich. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Optional:

Es besteht optional die Möglichkeit, den Kaufpreis der Immobilie zu reduzieren, sofern im Vorfeld des Verkaufs eine Teilung des Grundstücks erfolgt und ein Teilbereich (Hinterhof) mit einem einzurichtenden Wegerecht vom Kaufgegenstand abgetrennt wird.

Diese Option dient ausschließlich der grundsätzlichen Orientierung und stellt kein verbindliches Angebot dar. Eine tatsächliche Umsetzung ist abhängig von der rechtlichen (insb. einer bau-/teilungsrechtlichen Zulässigkeit), der Vermessung sowie einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien. Ein Anspruch auf Durchführung einer Grundstücksteilung oder auf einen entsprechend reduzierten Kaufpreis besteht nicht.

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und

Aktualität der Angaben, insbesondere zu Flächen, Maßen, Ausstattungsmerkmalen und sonstigen Eigenschaften der Immobilie, wird nicht übernommen. Der Verkauf erfolgt privat und ohne Einschaltung eines Maklers. Interessenten wird ausdrücklich empfohlen, sämtliche für sie relevanten Informationen, insbesondere Flächenangaben und Maße, vor Abschluss eines Kaufvertrages eigenständig zu überprüfen bzw. durch fachkundige Dritte prüfen zu lassen. Eine Haftung für etwaige Abweichungen wird ausgeschlossen. Irrtümer, Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und etablierten Wohngegend in innenstadtnaher Lage von Mülheim an der Ruhr und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie die optimale Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die zentrale Lage ermöglicht es, sowohl die Vorzüge urbanen Lebens als auch eine angenehme Wohnatmosphäre miteinander zu verbinden.

In unmittelbarer Umgebung stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter ein Einkaufszentrum sowie ein ALDI-Markt, die bequem fußläufig erreichbar sind. Auch zahlreiche Restaurants, Cafés, Bäckereien sowie Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in direkter Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag. Familien profitieren zusätzlich von der guten Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen, die sich ebenfalls in fußläufiger Distanz befinden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahnlinie U18 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in die Nachbarstädte des Ruhrgebiets. Auch überregionale Bahnverbindungen stehen in der Nähe zur Verfügung, wodurch sich der Standort insbesondere für Pendler als äußerst attraktiv erweist.

Darüber hinaus ist die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ideal: Die nahegelegene Autobahn A40 gewährleistet eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Essen, Duisburg und Bochum sowie eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe, hervorragender Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Arbeitszimmer



Terrassenblick

Exposé - Galerie



Blick über den Hinterhof



Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Blick zur Terrasse



Teich

Exposé - Galerie



Hofblick



Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus



1. OG Badezimmer

Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



DG Aufenthaltsraum

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Blick in Richtung Küche

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Badezimmer

Exposé - Grundrisse

