

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mülheim

### Altbau Stadtvilla 3 FH saniert Traumgrundstück am Witthausbusch



Objekt-Nr. **OM-448186**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **960.000 €**

Ansprechpartner:  
Olaf Kartenberg

45470 Mülheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1927	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	994,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese herrschaftliche Villa wurde ca. im Jahre 1927 auf einem ca. 994m<sup>2</sup> viel Platz bietendem Grundstück errichtet. Derzeit wird diese Immobilie als Dreifamilienhaus genutzt. Alle Wohnungen wurden 2019 komplett saniert und sind in einem hervorragenden Zustand.

Sie betreten im Erdgeschoss eine ca. 135m<sup>2</sup> große Wohnung mit wunderschönem Altbau-Flair. Ein großräumiges Entree mündet in einem weitläufigen Wohn- und Esszimmer mit Kamin, ausgelegt mit einem Fischgrätparkett. Große Fenster durchfluten diesen Bereich von zwei Seiten mit Licht. Das Erdgeschoss wird ergänzt durch ein Schlafzimmer mit separatem Badezimmer sowie einer Küche mit Zugang zur Terrasse und dem idyllischen Garten.

Durch den Hauptflur erreichen Sie die zweite Wohneinheit im Obergeschoss. Diese Wohneinheit spiegelt den Grundriss der Erdgeschosswohnung wieder. 2019 wurde die Küche geöffnet und ein sehr schöner Balkon angebaut.

Im Dachgeschoss befindet sich eine kleine Wohneinheit mit ca. 54m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Zimmer, ein Duschbad mit Tageslicht und einer kleinen gemütlichen Küche.

Der Keller ist sehr massiv ausgeführt, ebenfalls mit sehr hohen Decken. Hier befinden sich mehrere Kellerräume die von den Mietern genutzt werden, eine Waschküche sowie eine Sauna.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Lage

Das Gebiet rund um den Bismarckturm gehört zu den bevorzugten Wohnlagen in Mülheim an der Ruhr. Der „Kahlenberg“ zeichnet sich durch eine zentrale Lage zwischen dem Mülheimer Stadtzentrum und dem Stadtteil Holthausen aus. Der Witthausbusch, größter zusammenhängender Park Mülheims und die nahe gelegene Ruhr, laden Sie zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen mit dem Fahrrad ein. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreicht. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den

täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und gemütliche Restaurants sind nicht weit entfernt. Metropolen wie zum Beispiel die Düsseldorfer Königsallee

sind ca. 20 Autominuten entfernt und laden Sie zum entspannten Shopping ein. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut, da der Haltepunkt der Straßenbahnlinien 104 mit Fahrtrichtung Mülheim-Zentrum mit weiteren Anschlussverbindungen in unmittelbarer Nähe liegt. Sportstätten, wie zum Beispiel der örtliche Tennisclub am Kahlenberg sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Verkehrsanbindungen in das gesamte Rhein-Ruhrgebiet sind hervorragend.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Blick

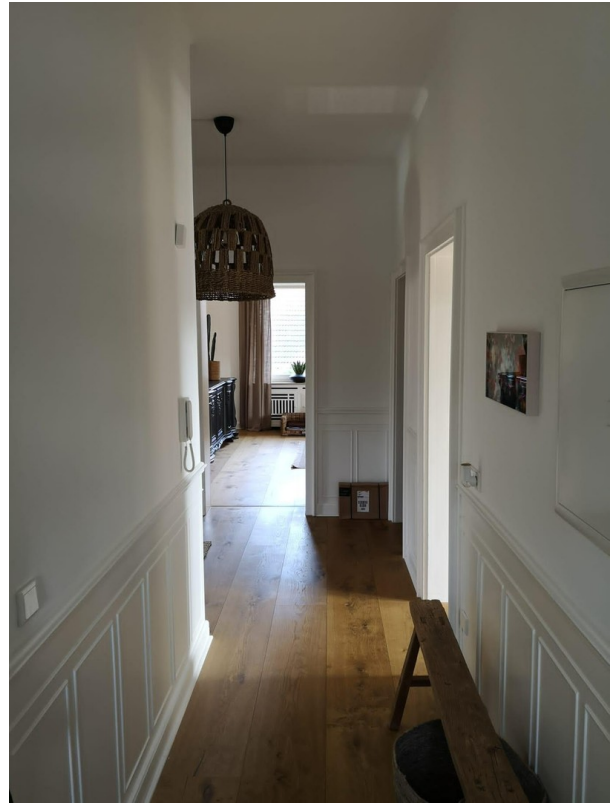


Essen OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



OG



Diele OG

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Balkon EG

# Exposé - Galerie



OG Bad



DG Bad



DG Essbereich

# Exposé - Galerie



DG Flur



# Exposé - Galerie





