

Exposé

Doppelhaushälfte in Mülheim an der Ruhr Vielseitige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Ladenlokal & traumhaftem Garten



Objekt-Nr. OM-453645

Doppelhaushälfte

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Greeff

Aktienstr. 293
45473 Mülheim an der Ruhr
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	657,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	142,06 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gepflegte Doppelhaushälfte vereint Wohnen, Arbeiten und Vermietungspotenzial unter einem Dach. Zur Hauptwohnung kommen eine separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie ein kleines, aktuell vermietetes Ladenlokal hinzu. Besonders hervorzuheben ist der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse, Teichanlage und Gartenhaus.

Das Erdgeschoss empfängt mit einer offenen Küche und dem anschließenden Essbereich. Der großzügige Wohnbereich wirkt hell und offen und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche und WC

Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer, ein Büro und ein Ankleidezimmer zur Verfügung. Das weitere Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet. Praktisch ergänzt wird die Etage durch den direkten Durchgang zum Bügelzimmer bzw. Abstellraum.

Die separate Wohnung im Dachgeschoss umfasst ca. 33 qm und bietet eine eigene Küche, ein Bad mit Duschwanne sowie drei Zimmer. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal für Gäste, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder zur zusätzlichen Nutzung nach individuellem Bedarf.

Im Keller befindet sich eine Sauna mit Dusche, ein separates WC, eine Waschküche und eine Werkstatt.

Rechts neben dem Hauseingang liegt die Garage mit praktischem Durchgang direkt in den Garten.

Daneben befindet sich das ca. 37 qm große Ladenlokal, das aktuell an ein Kosmetikstudio vermietet ist.

Das besondere Highlight der Immobilie ist der aufwendig angelegte Garten. Er bietet eine großzügige Terrasse, ein kleines Lesezimmer mit Wintergarten-Charakter, einen großen Teich inklusive Zubehör und Filteranlage sowie eine geräumige Gartenhütte mit kleiner Küchenzeile.

Das Haus weist alters- und nutzungsbedingten Renovierungsbedarf auf. Insbesondere im Erdgeschoss sind Nikotinverfärbungen und Rauchgeruch vorhanden. Eine Renovierung der Wand- und Deckenflächen sollte eingeplant werden.

Ausstattung

Das Haus wurde zwischen 1983 und 1986 umfassend saniert und modernisiert, daher entspricht der Ausstattungsstandard (Fenster, Elektrik etc.) diesen Jahren.

Jede Einheit hat eine eigene Gastherme. Die Therme des Ladenlokals wurde in 2024 erneuert, die der Wohnung im Dachgeschoss in 2023 und die vom Wohngebäude ist aus 2016.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei Interesse erhalten Sie weitere Bilder sowie Unterlagen zur Immobilie.

Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie mich gerne direkt über das Portal.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in gut angebundener Lage an der Aktienstraße in Mülheim an der Ruhr. Das Umfeld bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung.

Die Mülheimer Innenstadt sowie die umliegenden Städte Essen, Oberhausen und Duisburg sind durch die gute Verkehrsanbindung schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist in kurzer Distanz verfügbar und ermöglicht eine flexible Mobilität im Alltag.

Insgesamt überzeugt die Lage durch kurze Wege, eine solide Nahversorgung und eine gute Anbindung — ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	233,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht Straße

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Büro 1. OG



Küche Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Sauna Keller



Sauna Keller

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse