

# Exposé

## Wohnung in Mülheim an der Ruhr von Privat großzügige Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-454501

### Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Frank

Geibelstr. 58  
45479 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	313 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer gepflegten und klassisch gestalteten Wohnanlage mit insgesamt acht Wohneinheiten im Haus liegt die großzügig geschnittene helle Etagenwohnung mit einem auf der Rückseite durchgängigem Balkon. Die äußeren weitflächigen Grünanlagen werden regelmäßig von einem Gärtner betreut, auch für die Reinigung des Treppenhauses und der Gemeinschaftsräume steht ein Reinigungsservice bereit.

Die rund 95 m<sup>2</sup> große Wohnung ist geprägt durch einen großzügig geschnittenen und hellen Wohn- und Essbereich. Eine durchgängige bodentiefe Fensterwand und ein direkter Zugang zu dem über die komplette Längsseite der Wohnung angelegten überdachten Balkon sorgen für eine lichtdurchtränkte Atmosphäre mit direktem Blick ins Grüne. Die separate und bereits vollständig eingerichtete Küche bietet ebenfalls Platz für einen Essbereich. Über eine kleine Diele in einem separaten Wohntrakt sind ein mit maßgeschnittenen hellen Einbaumöbeln ausgestattetes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Büro und ein Taglicht- Badezimmer mit Dusche und WC erreichbar. Die durch eine Glaswand separierte Diele im Eingangsbereich bietet ebenfalls Zugang zu einem Gäste-WC mit Fenster und Tageslicht. Individuell gefertigte Garderoben und Wandschränke bieten ausreichend Stauraum für Kleidung und Haushaltsgeräte.

Zum Angebot gehört zudem ein Stellplatz in einer Gemeinschafts-Tiefgarage.

Das Hausgeld beträgt 313,50 €/Monat inkl. Erhaltungsrücklage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

-3 Zimmer Etagenwohnung 95 m<sup>2</sup>

-überdachter Balkon mit angrenzendem Abstell- oder Vorratsraum

-Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

-Kunststofffenster mit Zweifachverglasung - Teppich im Schlaf- und Kinderzimmer-Bereich - Parkettboden im Eingangs-, Wohn- und Essbereich

-Fliesen in der Küche, im Bad und im Gäste-WC

-Abstellraum

-Stellplatz in Tiefgarage mit elektrischem Torantrieb

-Kellerraum

-gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

## Lage

Die im oberen Stockwerk gelegene Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit exzellenter Verkehrsanbindung. Das nahe gelegene Rhein-Ruhrzentrum an der Stadtgrenze zu Essen ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, dazu vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten und eine große Auswahl an gastronomischen Betrieben. Ebenfalls in fußläufiger Nähe bieten sich zur Erholung die Park- und Grünanlagen der historischen Wohnsiedlung Heimateerde an. Für den Individualverkehr liegt eine Auffahrt zur A40 nur wenige hundert Meter entfernt, ebenso ein Bahnhof der Linie U18, mit der die Stadtzentren von Mülheim an der Ruhr und Essen in wenigen Minuten erreichbar sind. Grundschulen, ein Gymnasium und ein aktuell im

Bau befindliches Hallenbad sowie Vereinssportheime für Tennis und Fußball liegen ebenfalls im nahen Umkreis des angebotenen Wohnobjekts.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Diele



Blick ins G-WC

# Exposé - Galerie



G-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Unterverteilung

# Exposé - Galerie

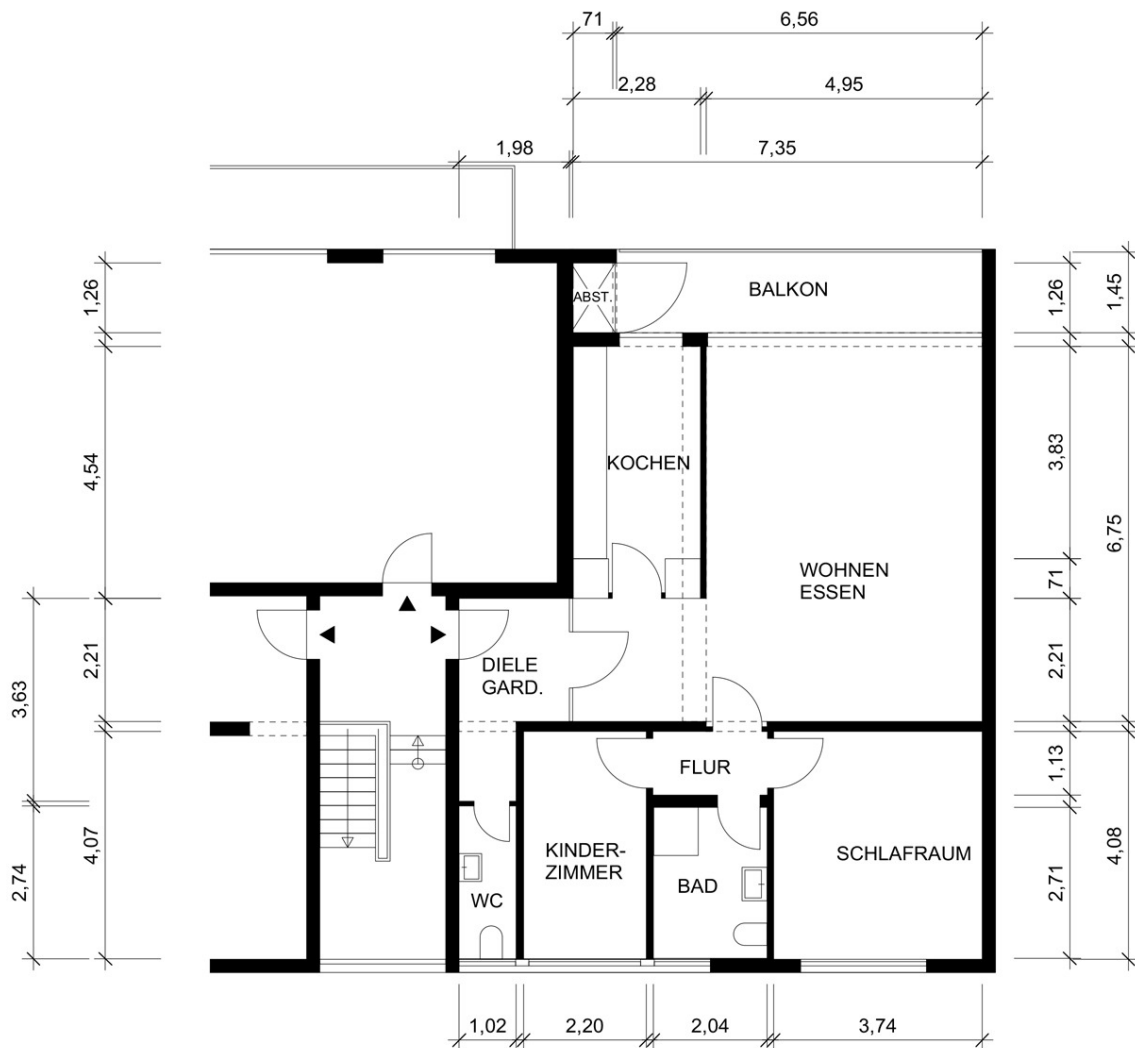


Tiefgarage



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



## Wohnflächen nach WoFIV

DIELE/GARD.	$1,98 \times 2,21 + 1,02 \times (3,63 - 2,21) =$	5,82m <sup>2</sup>
WC	$1,02 \times 2,74 =$	2,79m <sup>2</sup>
FLUR	$2,04 \times 1,13 =$	2,30m <sup>2</sup>
KINDERZIMMER	$2,20 \times 4,07 =$	8,95m <sup>2</sup>
BAD	$2,04 \times 2,71 =$	5,53m <sup>2</sup>
SCHLAFRAUM	$3,74 \times 4,08 =$	15,26m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN	$7,35 \times 2,21 + 4,95 \times 4,54 =$	38,72m <sup>2</sup>
KOCHEN	$2,28 \times 4,54 =$	10,35m <sup>2</sup>
BALKON	$6,56 \times 1,45 / 2 =$	4,76m <sup>2</sup>
ABST.	$0,71 \times 1,26 =$	0,89m <sup>2</sup>
<b>SUMME:</b>		<b>95,37m<sup>2</sup></b>

