

# Exposé

## Wohnung in Mülheim an der Ruhr

**\*\*\*ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG: 4 ZI.  
WOHNUNG MIT KAMIN – SAARNER DORF IN LAUFNÄHE;  
OHNE PROVISION**



Objekt-Nr. OM-465648

### Wohnung

Verkauf: **319.800 €**

Ansprechpartner:  
Florian Lokai - wohnwertvoll.de

Nachbarsweg 7  
45481 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Hausgeld mtl.	293 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

DIE WOHNUNG: MODERNISIERT, GROßZÜGIG & SOFORT BEZUGSBEREIT:

Diese ca. 95 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in einer gepflegten Wohnanlage verbindet den Charme eines etablierten Wohnstandorts mit den Vorzügen einer umfassenden Modernisierung. Entstanden ist ein modernes Zuhause mit viel Platz, durchdachter Raumaufteilung und einem besonderen Wohnambiente:

- ✓ Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und Balkonzugang – ideal für gemütliche Abende und gesellige Stunden
- ✓ Insgesamt 4 Zimmer – perfekt für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die zusätzlichen Raum schätzen
- ✓ Küche mit optimalen Stellmöglichkeiten
- ✓ Modernisiertes Tageslichtbad sowie separates Gäste-WC
- ✓ Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ✓ Eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- ✓ Balkon mit angenehmer Ausrichtung ins ruhige Wohnumfeld

Ein besonderes Highlight bleibt der vorhandene Kaminofen, der der Wohnung eine außergewöhnlich gemütliche Atmosphäre verleiht und in dieser Lage eine echte Besonderheit darstellt.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute als attraktives Zuhause für Käufer, die ohne aufwendige Renovierungsmaßnahmen einziehen möchten.

## Ausstattung

HINWEIS ZU DEN FOTOS UND ZUR MÖBLIERUNG:

Die in dieser Anzeige veröffentlichten Bilder zeigen echte, aktuelle Aufnahmen der Wohnung.

Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände befinden sich derzeit tatsächlich in der Wohnung und wurden nicht digital eingefügt.

Die Möblierung wurde bewusst gewählt, um Ihnen ein besseres Raumgefühl und mögliche Einrichtungsideen zu vermitteln.

Selbstverständlich wird die Wohnung im Zuge des Verkaufs vollständig geräumt und bezugsfrei übergeben.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

KAUFPREIS & KONDITIONEN:

Kaufpreis: 319.800 €

Hausgeld: 293 € monatlich

Davon Instandhaltungsrücklage: 102,50 € monatlich

Provisionsfrei – keine Käufercourtage

## FAZIT:

Eine seltene Gelegenheit in begehrter Lage von Mülheim-Saarn:

- ✓ Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ Umfassend modernisiert
- ✓ Kaminofen als besonderes Highlight
- ✓ Fußläufig zum Saarner Dorf
- ✓ Gepflegte Wohnanlage
- ✓ Provisionsfreier Erwerb

Wer eine hochwertige Wohnung in einer der beliebtesten Wohnlagen Mülheims sucht, findet hier die perfekte Kombination aus Lage, Wohnqualität und Atmosphäre.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage

## Lage

**DIE LAGE: SAARNER DORF FUSSLÄUFIG – WOHNEN IN EINER DER BESTEN LAGEN MÜLHEIMS:**

Mülheim-Saarn zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen im gesamten Ruhrgebiet. Die Kombination aus dörflichem Charme, hoher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur macht diesen Stadtteil besonders attraktiv:

Das Saarner Dorf mit seinen beliebten Cafés, Restaurants, individuellen Geschäften und dem besonderen Flair ist bequem fußläufig erreichbar.

Ruhige und grüne Wohnlage mit hohem Erholungswert

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A40 und A52

Ruhrauen, Stadtwald und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Saarn ist nicht nur ein Wohnort – sondern ein Lebensgefühl!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



FLUR

# Exposé - Galerie



WOHN-/ESSBEREICH



WOHN-/ESSBEREICH

# Exposé - Galerie



WOHN-/ESSBEREICH



WOHN-/ESSBEREICH

# Exposé - Galerie



BALKON



ZUGANG ZIMMER

# Exposé - Galerie



ARBEITSZIMMER



KINDERZIMMER

# Exposé - Galerie



HAUPTBAD



GÄSTE-WC

# Exposé - Galerie



SCHLAFZIMMER



KÜCHE

# Exposé - Galerie



HAUSEINGANG

# Exposé - Grundrisse

