

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in Mülheim an der Ruhr**  
**Außergewöhnliche Loft-Dachgeschosswohnung |**  
**Erstbezug nach Sanierung | 76 m<sup>2</sup> | 5 m Deckenhöhe**



Objekt-Nr. **OM-469978**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Timo Reick

45475 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965
Etagen	3
Zimmer	2,50
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €
Hausgeld mtl.	299 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Etage	3. OG
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause - sofort ankommen und wohlfühlen.

Auf rund 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung, die mit viel Liebe zum Detail umfassend modernisiert wurde. Das Herzstück bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu 5 Metern. Die offene Architektur, die außergewöhnlich großen Fensterfronten auf beiden Gebäudeseiten und das lichtdurchflutete Raumkonzept verleihen der Wohnung einen einzigartigen Loftcharakter.

Der durchdachte Grundriss bietet höchsten Wohnkomfort: Das Schlafzimmer verfügt über ein direkt angrenzendes Badezimmer (En Suite), zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das bequem vom Flur aus erreichbar ist. So verbindet die Wohnung modernes Design mit einer äußerst praktischen Raumaufteilung.

Ein weiteres Highlight ist der unverbaubare Blick ins Grüne. Vor dem Haus genießen Sie den freien Blick über Felder bis zum Waldrand, auf der Rückseite erwartet Sie ebenfalls eine grüne Aussicht – eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und naturnahem Wohnen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig modernisiert und überzeugt durch eine gehobene, geschmackvolle und zeitlose Ausstattung. Sofort einziehen und zu Hause fühlen.

- ✓ Deckenhöhe von bis zu 5 Metern – außergewöhnliches Raumgefühl mit Loftcharakter
- ✓ Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit riesigen Fensterfronten auf beiden Gebäudeseiten
- ✓ Unverbaubarer Blick ins Grüne – Felder und Wald in unmittelbarer Umgebung
- ✓ Großzügiger Grundriss mit Badezimmer en Suite sowie separatem Gäste-WC
- ✓ Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung
- ✓ Hochwertige Vinylböden in moderner Holzoptik
- ✓ Stilvoll modernisierte Badezimmer mit hochwertiger Marken Ausstattung
- ✓ Moderne Einbauküche mit Siemens Geräten bereits im Kaufpreis enthalten
- ✓ Auf Wunsch kann die komplette hochwertige Möblierung übernommen werden – ideal für einen sofortigen Einzug
- ✓ Ca. 10 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche durch Kellerraum und praktische Abstellkammern innerhalb der Wohnung
- ✓ Garage direkt am Haus im Garagenhof optional für 15.000 € erhältlich
- ✓ Energieeffizienzklasse D

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Talstraße in Mülheim an der Ruhr – einer der gefragtesten Wohnlagen in Mülheim direkt am Dreiländereck Mülheim / Essen / Oberhausen. Die riesigen Fensterfronten bieten einen Blick ins Grüne, aus dem Küchenfenster schauen Sie bis aufs Gasometer.

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Direkt vor der Haustür laden Felder und Wald zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Feierabenden ein.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die A40 erreichen Sie in wenigen Minuten, ebenso die Innenstädte von Mülheim, Essen und Oberhausen. Das Westfield Centro Oberhausen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Perfekte Einkaufsmöglichkeiten bietet nur 5 Minuten entfernt der Heifeskamp, als zentraler Einkaufs Knotenpunkt in Mülheim.

Eine Lage, die urbanes Leben und naturnahes Wohnen perfekt miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-Ess Bereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss