

# Exposé

## Wohnung in Mülheim an der Ruhr

### Geräumige und heller Wohnraum in verkehrsberuhigter Lage von Mülheim-Speldorf



Objekt-Nr. **OM-293084**

### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Clara Rohlmann  
Telefon: 02041 7755060

Blötter Weg 52  
45478 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2024
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	300 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	2.340 €	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie Blötter Weg befindet sich in erstklassiger Lage in Mülheim Speldorf. Das Haus verfügt über eine attraktive Klinkerfassade mit farblich modernen Akzenten. Insgesamt befinden sich 8 Wohnungen vor Ort, wobei die Wohnung im 1. OG links zur Vermarktung steht. Die ganze Immobilie ist in einem sehr guten Zustand und wird Seitens des Eigentümers laufend gepflegt. Erst im Jahr 2021 ist der Einbau einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung und solarer Heizungsunterstützung erfolgt. Somit entspricht das Haus auch modernen energetischen Anforderungen. Die langjährige Mieterschaft ist ruhig und sympathisch.

## Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon, ein Hauptschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad mit Duschwanne sowie eine bemerkenswert große Küche. Alle Zimmer sind über einen zentralen Eingangsbereich / Flur zu erreichen. Notwendige Staufläche wird durch eine kleine Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie durch einen eigenen Kellerraum geschaffen. Der zentrale Flur, die Küche und das Bad haben einen praktischen und optisch ansprechenden Fliesenbelag als Boden. Die anderen Räumen sind mit Klickvinyl ausgestattet. Der Balkon hat eine attraktive Südausrichtung und bietet sich somit für schöne Sonnenbäder an.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Bei Bedarf kann gerne ein Stellplatz bzw. eine Garage zur Wohnung angemietet werden.

Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung provisionsfrei zur Anmietung anbieten zu dürfen.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer erstklassigen Lage in Mülheim an der Ruhr, genauer gesagt im beliebten Stadtteil Speldorf. Die Wohnung im 1. OG befindet sich am Blötter Weg 52 und ist bequem über die öffentlichen Verkehrsmittel sowie mit dem PKW erreichbar.

Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen und familienfreundlichen Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, insbesondere im nahe gelegenen Dörfchen Saarn, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf abdecken. Die gute Infrastruktur ermöglicht es den Bewohnern, alle wichtigen Einrichtungen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, von wo aus regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum von Mülheim an der Ruhr bestehen. Auch der nahegelegene Bahnhof ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das regionale Schienennetz.

Der nicht weit entfernte Duisburger Bahnhof bietet direkten Anschluss an das ICE-Netz.

Der Düsseldorfer Flughafen ist in ca. 20 Minuten, die Innenstadt in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte, zwei Golfplätze, so wie der über Mülheim hinaus bekannte Hockeyverein befinden sich in direkter Nähe, bietet die Lage der Immobilie ebenfalls einige attraktive Möglichkeiten. In der näheren Umgebung finden sich der weitläufige Uhlenhorst, zahlreiche Grünflächen, und Parks, die zu erholsamen Spaziergängen, oder gemütlichen Picknicks einladen.

Die Wassersport-Anlagen in Duisburg Wedau so wie die Sechs Seen Platte sind auch schnell erreicht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die angebotene Immobilie am Blötter Weg 52 eine hervorragende Lage in Mülheim an der Ruhr / Speldorf bietet. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung, die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort zu einem attraktiven Wohnort für Singles, Paare und Familien.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Grundschule

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

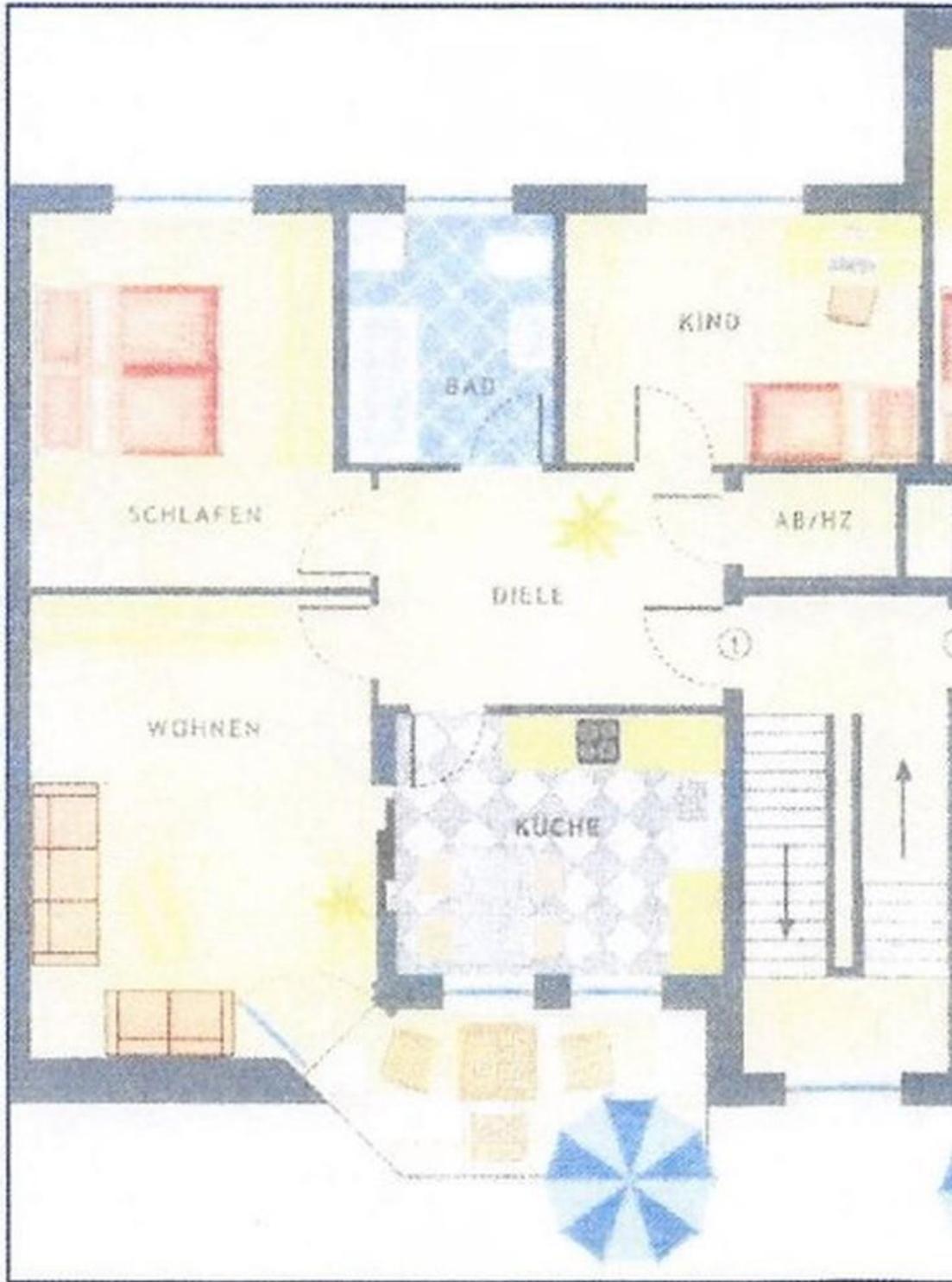


Kinderzimmer



Rückansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg. 1. OG links