Exposé
Eigentumswohnung
Frombergfeld 11
45481 Mülheim Saarn

Attraktive 2-Zimmer Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Mülheim Saarn

computergenerierte Beispielfotos

Exposé
Eigentumswohnung
Frombergfeld 11
45481 Mülheim Saarn

Objektdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 73,50 m²
Zimmer	2
Etage	EG
Baujahr	1979
Sanierung	2018
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Liegt vor
Heizungsart	Gas-Heizung
Endenergiekennwert	151,0 kWh/(m²*a)
Ausstattung	Normale Qualität
Kaltmiete	**609,00 €**
Hausgeld	450,00 €
Kaufpreis	**129.500,00 €**
Vermittlungsgebühr	2 %
Erbpacht	142,01 €/Monat
Restlaufzeit	48 Jahre

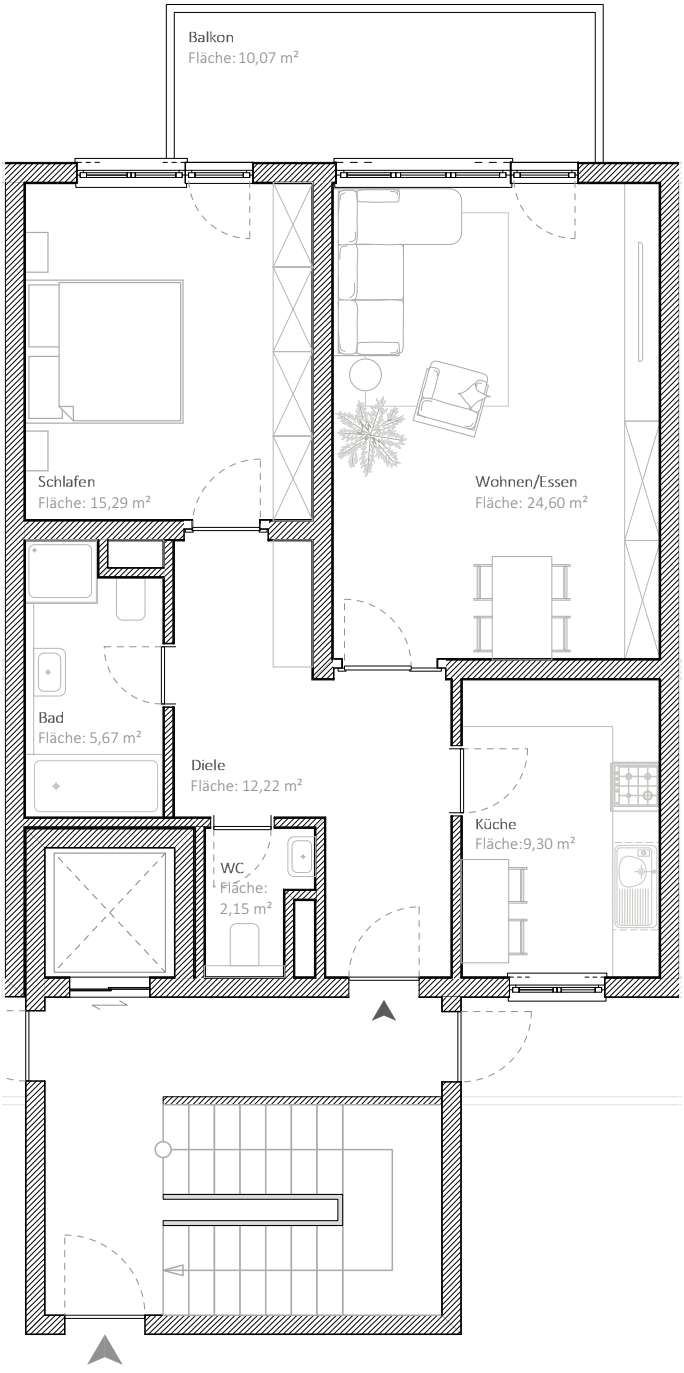
Exposé

Eigentumswohnung
Frombergfeld 11
45481 Mülheim Saarn

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Wohngebäude aus dem Jahr 1979, das zuletzt 2018 umfassend modernisiert wurde. Das 5-stöckige Gebäude mit insgesamt 15 Wohneinheiten liegt in einem der begehrtesten Stadtteile von Mülheim an der Ruhr – Saarn. Die Wohnung ist langfristig vermietet und bietet sich primär als Kapitalanlage an!

Der optimale Grundriss der Wohnung erstreckt sich auf 73,50 m² und umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, sowie eine große Diele, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein weiteres Highlight ist der großzügige Balkon mit einer ruhigen Süd-West-Lage, der sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus betretbar ist und zum Entspannen einlädt. Zudem gehört zur Wohnung ein praktischer Kellerraum mit einer Größe von ca. 5 m², der zusätzlichen Stauraum schafft.



Raum	
Wohn-/Esszimmer	**24,60 m²**
Schlafzimmer	**15,29 m²**
Bad	**5,67 m²**
Küche	**9,30 m²**
Diele	**12,22 m²**
Gäste WC	**2,15 m ²**
Balkon	**10,07 m²**

Ansprechpartner: Herr Fabio Baldino | fbaldino999@gmail.com

Objektbeschreibung

Ein weiterer Vorteil ist der barrierefreie Zugang: Das Gebäude verfügt über eine Rampe und einen Fahrstuhl, der alle fünf Geschosse und den Keller, miteinander verbindet. Damit ist das Haus auch für ältere Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Im Keller befindet sich darüber hinaus ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschinen und Trocknern.

Innenraumperspektiven

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, handelt es sich bei den veröffentlichten Bildern um Renderings. Diese vermitteln einen authentischen Eindruck der Immobilie, ohne Rückschlüsse auf die derzeitigen Bewohner zuzulassen.

Wohnzimmer

Balkon

Küche

Innenraumperspektiven

Schlafzimmer

Diele

Bad

Ansprechpartner: Herr Fabio Baldino | fbaldino999@gmail.com

Exposé
Eigentumswohnung
Frombergfeld 11
45481 Mülheim Saarn

Lagebeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Mülheim an der Ruhr, im charmanten Stadtteil Saarn. Dieser Stadtteil überzeugt durch seinen Altstadtcharme und die perfekte Kombination aus Urbanität und Erholungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Mieter einen echten Mehrwert darstellt.

Lageplan genordet M1:1500

Lagebeschreibung

Einkaufsmöglichkeiten
Der historische Ortskern vom Dorf Saarn ist in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar und bietet ein breites Angebot an Geschäften, von Bäckereien und Buchhandlungen bis hin zu Boutiquen und Wohnaccessoires. Zusätzlich stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Discountmärkte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Verkehrsanbindung
Die Lage ist ideal angebunden – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Buslinien verbinden das Dorf Saarn mit den umliegenden Stadtteilen sowie den Einkaufszentren und wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Region. Auch die Autobahnen A40, A44, A52 und A3 sind schnell erreichbar, was eine hervorragende Erreichbarkeit für Pendler oder Reisende bietet.

Bildung und Versorgung
In einem Umkreis von 5 bis 15 Minuten befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen und ein Berufskolleg, was die Gegend für Familien besonders attraktiv macht. Die medizinische Versorgung ist mit Apotheken und Fachärzten überdurchschnittlich gut.

Freizeit und Naherholung
Die unmittelbare Nähe zur Ruhr und den angrenzenden Ruhrauen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Ob Radfahren, Wandern oder ein Ausflug an den nahegelegenen Ruhrbadestrand – hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten. Für Kultur- und Gastronomieliebhaber bietet Saarn eine bunte Mischung aus traditionellen Restaurants und gehobener Küche.

Die perfekte Kombination aus ruhiger, zentrumsnaher Lage, einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einem hohen Freizeitwert macht diese Immobilie sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger zu einer besonders attraktiven Investition.
Hier investieren Sie in einen Standort mit konstant hoher Nachfrage und langfristigem Potenzial!

Zu den Zahlen

Die Wohnung ist aktuell für 609 € Kaltmiete vermietet. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten kann die Kaltmiete ab März 2026 auf 730 € erhöht werden, was einer Nettorendite von ca. 4,5 % p.a. entspricht – ein attraktives Potenzial für Kapitalanleger!

Das Hausgeld beträgt derzeit monatlich 450 €. Es wird im Folgejahr mit einer Anpassung nach unten gerechnet. Diese Betriebskosten sind fast vollständig umlegbar. Im Jahr 2024 betrugen die nicht umlegbaren Betriebskosten auf das ganze Jahr bezogen lediglich 361 €.
Das Grundstück steht unter Erbbaupacht mit einer langfristigen Laufzeit von 48 Jahren, jedoch ist der Erbbauzins mit monatlich 142,01 € äußerst moderat und steuerlich absetzbar. Eine Klausel im Mietvertrag regelt, dass Erbbauzins-erhöhungen vom Mieter zu tragen sind.

Statt einer Maklercourtage von durchschnittlich 3,57-6% werden lediglich 2% Aufwandsentschädigung vom Käufer berechnet. Auf dieses Objekt bezogen sparen Sie also mehr als 2000€ an Anschaffungsnebenkosten.

Zusammengefasst
Sie investieren in eine attraktive 2-Zimmer Wohnung im begehrten und lebendigem Stadtteil Mülheim Saarn mit lukrativem Renditepotential.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an diesem Objekt haben, kontaktieren Sie mich gerne per Mail.
Sie erhalten innerhalb von wenigen Stunden eine Antwort.

Ansprechpartner

Herr Fabio Baldino
M.Sc. Finance

E-Mail: fbaldino999@gmail.com