

Mülheim

# Altbauliebhaber: Dreifamilienhaus mit Charme und Rendite

????????? ??????????: 25088011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 206 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 486 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25088011 - 45473 Mülheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25088011 - 45473 Mülheim

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 25088011             |
| ???????????         | ca. 206 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 8                    |
| ?????????           | 3                    |
| ????? ????????????? | 1913                 |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                   | 329.000 EUR                                                                           |
| ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 4,76 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????<br>?????????????      | ?????????                                                                             |
| ?????????????????????<br>?????? | ca. 100 m²                                                                            |
| ?????????????????<br>??????     | ca. 206 m²                                                                            |
| ????????                        | ?????????                                                                             |

???????? ??????????: 25088011 - 45473 Mülheim

????????????? ???????????

|                                                      |                       |                                                                                 |                |
|------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | BEDARF         |
| ????? ????????????                                   | ??????                | ????????? ???????<br>?????????????                                              | 221.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>??????????????????<br>????????? ??? | 30.07.2034            | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | G              |
|                                                      |                       | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2013           |

??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????





??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????



??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????





??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????





??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????



??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????





??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????



??????? ?????????: 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????





??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????



??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

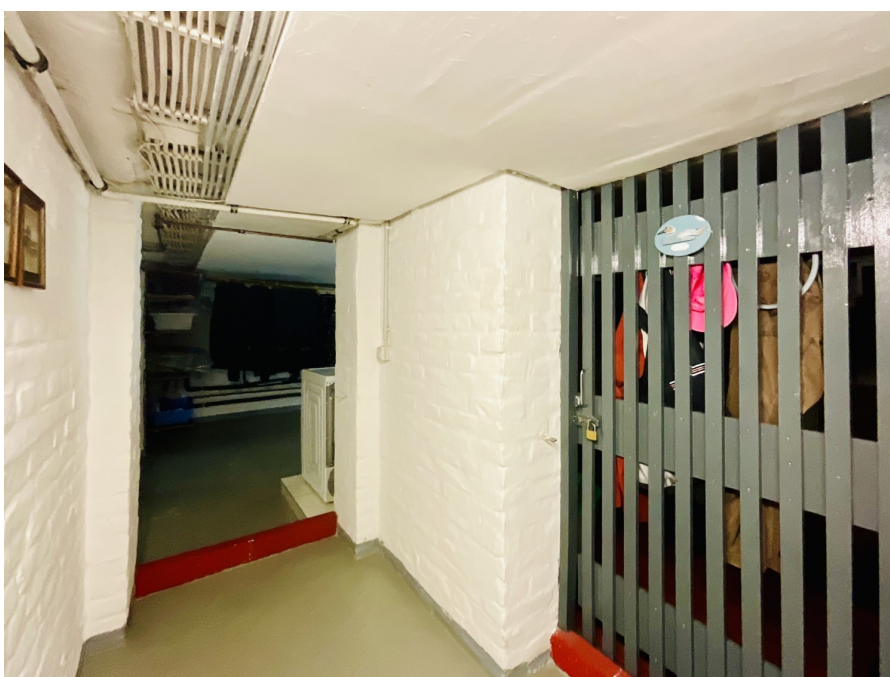
?? ????????





??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????



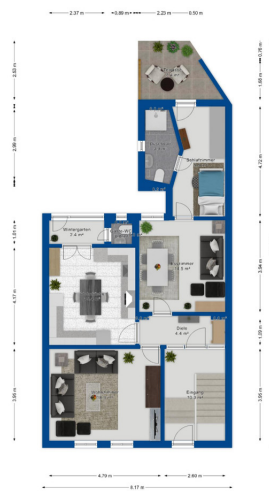


??????? ???????? : 25088011 - 45473 Mülheim

?? ????????



??????







??????? ?????????: 25088011 - 45473 Mülheim

??? ?????? ???????????

Unsere charmante im Jahr 1913 erbaute Kapitalanlage wurde von den Eigentümern über die Jahre liebevoll gepflegt, laufend modernisiert und befindet sich heute in einem sehr guten Allgemeinzustand, der keine weiteren Inventionen erforderlich macht.

Das Dreifamilienhaus teilt sich in zwei Wohneinheiten zu je 73 m<sup>2</sup> (Erd- und Obergeschoss) und zu einer Einheit (2. Obergeschoss) mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Hierbei sind die beiden größeren Wohnungen seit vielen Jahren an dieselben Mieter vermietet. Die einzugsbereite Wohnung im zweiten Obergeschoss soll kurzfristig an einen neuen Mieter vermietet werden.

Mit dann insgesamt Euro 17.040,- Jahresnettokaltmieten bietet das Haus durchaus noch weiteres Entwicklungspotential. Hierbei erzielt der neue Eigentümer bereits jetzt schon den Faktor 19,3. Der Mietzins/Quadratmeter der Erd- und Obergeschosswohnung liegt bei Euro 5,75 bzw. Euro 6,85.

Gerne senden wir Ihnen bei weiterem Interesse einen Online-Besichtungslink des Hauses zu.

??????? ?????????: 25088011 - 45473 Mülheim

???????????????? ???? ?????????

- Gaszentralheizung (Brennwert aus 2013)
- Kernsanierung Erdgeschoss 2002
- Kernsanierung Obergeschoss 2012
- Neugestaltung der Stilfassade zur Straße 2011
- Neugestaltung der Gartenfassade 1993
- Dacherneuerung inkl. Dämmung (ca. 1990)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1991 und 2004)
- helle modernisierte Duscbäder in allen Wohneinheiten
- erneuerte Haustüranlage (2004)
- Rollläden im Erdgeschoss
- Gegensprechanlage
- modernisierte Elektrik
- langjährige Mietverträge

??????? ????????: 25088011 - 45473 Mülheim

??? ??? ??? ???????????

Unser charmantes und sehr gepflegtes Dreifamilienhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten (30-iger Zone) Seitenstraße in Mülheim-Winkhausen. Schulen und Kindergärten sind nicht weit entfernt. Die Gustav-Heinemann-Gesamtschule ist fußläufig erreichbar. Mit den nahe gelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie in wenigen Minuten in der Mülheimer Innenstadt. Die Nachbarstadt Essen liegt nur sechs Autominuten entfernt.



??????? ????????: 25088011 - 45473 Mülheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 221.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25088011 - 45473 Mülheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: muelheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)