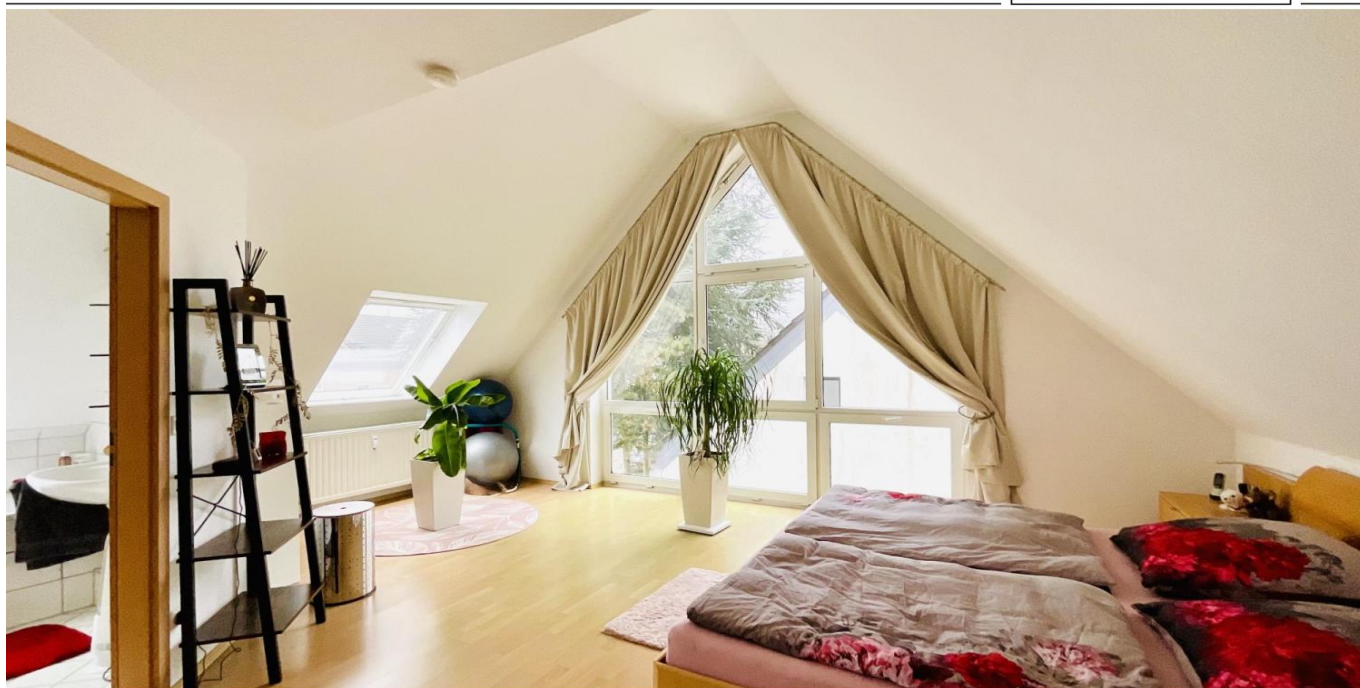


Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Moderne Dachgeschosswohnung mit großer Süd-West-Terrasse und Carport

Número da propriedade: 25088004



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

PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 93 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Numa vista geral

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Número da propriedade  | 25088004                        |
| Área                   | ca. 93 m²                       |
| Piso                   | 2                               |
| Quartos                | 3                               |
| Quartos                | 2                               |
| Casas de banho         | 1                               |
| Ano de construção      | 2001                            |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 10000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 259.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 8 m²                                                                  |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 28.09.2028 | Consumo final de energia                                 | 88.00 kWh/m²a                     |
|                                   |            | Classificação energética                                 | C                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001                              |

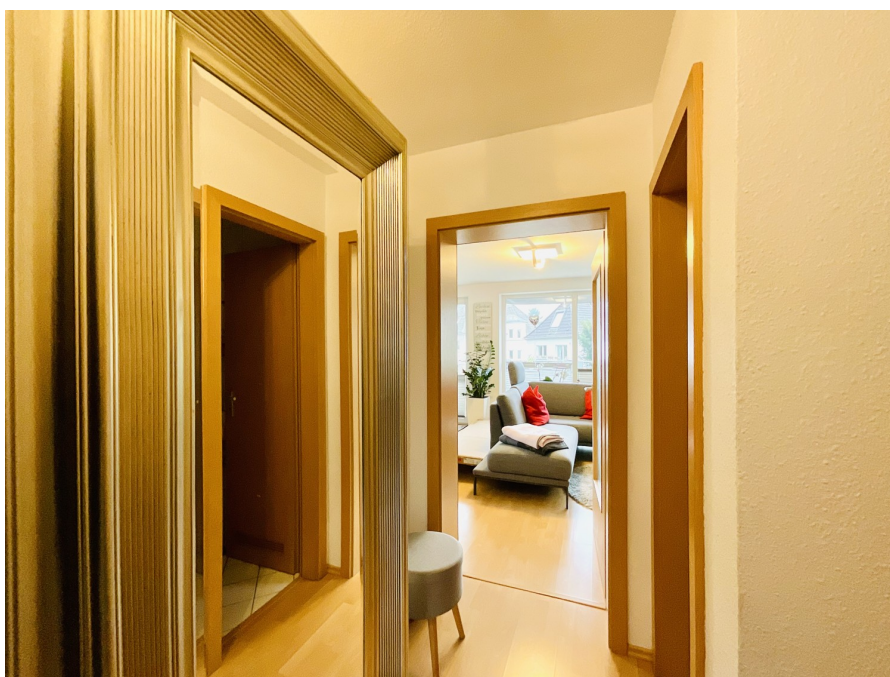
Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Uma primeira impressão

Das 2001 solide gebaute Sechsfamilienhaus überzeugt heute noch immer mit einem modernen Wohnraumkonzept und einem hochwertigen Treppenhaus. Neben der attraktiven Lage und der fußläufigen Nähe zum Witthausbusch empfängt Sie ein überaus gepflegtes Haus und eine lichtdurchflutete Eigentumswohnung.

Unsere in der zweiten Etage liegende ca. 93 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung wurde mit einer geräumigen rund 25 m<sup>2</sup> Terrasse in Süd-West-Ausrichtung verwöhnt, verfügt über viele Fensterflächen in allen Zimmern und bietet damit eine maximale Lichtausbeute in allen Räumen. Eine Einbauküche sowie moderne Einbauschränke werten die schöne Wohnung weiter auf und sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Ideal für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt unterteilt sich der moderne Grundriss der Wohnung auf insgesamt drei Räume. Die untere Ebene unseres Immobilienangebotes bietet Platz für ein Arbeitszimmer, ein Wohn-/Esszimmer, eine offene Küche und ein Gäste-WC. Im großzügigen Spitzdach befindet sich das Schlafzimmer sowie ein helles Badezimmer mit einer Badewanne und einer Dusche. Platz für Ihr Auto und Fahrräder bietet ein großer Carport neben dem Haus. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum (ca. 8 m<sup>2</sup>) rundet unser attraktives Immobilienangebot ab.

Die Eigentumswohnung besticht mit einem modernen, offenen Grundriss, den hellen Räumen, einer großzügigen Dachterrasse und mit ihrem außerordentlichen Pflegezustand. Aktuell ist die Maisonettewohnung vermietet und eignet sich damit hervorragend als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung.

Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen gerne einen Link zur Onlinebesichtigung zur Verfügung.

Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Detalhes do equipamento

- Gaszentralheizung
- Warmwasserzentralversorgung
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fliesen und Laminatböden
- offene Einbauküche
- Einbauschränke
- helles Dusch- und Wannenbad
- Gäste-WC
- großzügige Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Kellerraum
- Carport mit zusätzlicher Stellmöglichkeit Ihrer Fahrräder (Euro 10.000,-)

Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Tudo sobre a localização

Diese schön aufgeteilte Maisonettewohnung befindet sich in gesuchter Lage von Mülheim-Holthausen. Umgeben von viel Grün ist die Ruhr und die Mülheimer Innenstadt nicht weit entfernt. Ein öffentliches Hallenschwimmbad erreichen Sie zu Fuß, der nächste Discounter ist auf der "anderen Straßenseite", eine Bäckerei fußläufig und zum Joggen/Fahrradfahren geht es in den nahe gelegenen "Witthausbusch", ins Rumbachtal oder zur Ruhr.

Die in wenigen Autominuten erreichbare Autobahnauffahrt der BAB 52 und die Bundesstraße 1 bieten ideale Verkehrsanbindungen in das gesamte Rhein-/Ruhrgebiet. Essen oder Düsseldorf sind nur 15 Minuten bis ca. 25 Minuten entfernt. Bus- und Bahnhaltestellen liegen "vor Ihrer Haustür".

Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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