

Exposé

Wohnung in Mülheim

Helle, gepflegte 2,5-Raum Wohnung in Mülheim-Saarn



Objekt-Nr. OM-295936

Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Ossowski
Telefon: 0172 3183844

Diedenhofer Str. 22
45481 Mülheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	60,29 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	193 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5-Raum-Wohnung ist für Selbstnutzer und Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv.

Die Wohnung liegt im 1 OG. und verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele mit Essbereich, Küche, Abstellraum, Bad und einen Balkon mit Aussicht ins Grüne sowie zwei Kellerräume. Die Wohnung ist aufgrund von Schnitt und Lage ideal für 1-2 Personen geeignet, die ein ruhiges, naturnahes Leben führen wollen.

Derzeit ist die Wohnung vermietet. Selbstnutzer können nach dem Erwerb der Wohnung eine Eigenbedarfskündigung (9 Monate Kündigungsfrist) aussprechen.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen 545 EUR Kaltmiete und 144 EUR Betriebskostenvorauszahlung. Es handelt sich um einen Index-Mietvertrag so dass – anhaltende Preissteigerungen vorausgesetzt – die nächsten Mieterhöhungen vorprogrammiert sind.

Das monatliche Hausgeld beträgt 193 EUR inkl. Heizung und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Davon sind 119 EUR auf den Mieter umlegbar.

Der rechnerische Anteil an der Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023 insgesamt 4.474,08 EUR.

Der Bodenrichtwert beträgt 520 EUR/m², so dass der rechnerische anteilige auf diese Wohnung entfallende Bodenwert 35.754 EUR beträgt.

Das Haus wird mit einer Ölzentralheizung beheizt. Der Endenergieverbrauch liegt bei 156,2 kWh und das Gebäude verfügt über die Energieeffizienzklasse E. Die Heizkosten der Wohnung betragen im Jahr 2023 ca. 460 EUR.

Die gepflegte Wohnanlage besteht aus insgesamt 8 Wohnungen, davon werden 7 Wohnungen vom jeweiligen Eigentümer bewohnt.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung liegt in einer Seitenstraße im beliebten Stadtteil Mülheim-Saarn in unmittelbarer Nachbarschaft eines Landschaftschutzgebietes.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

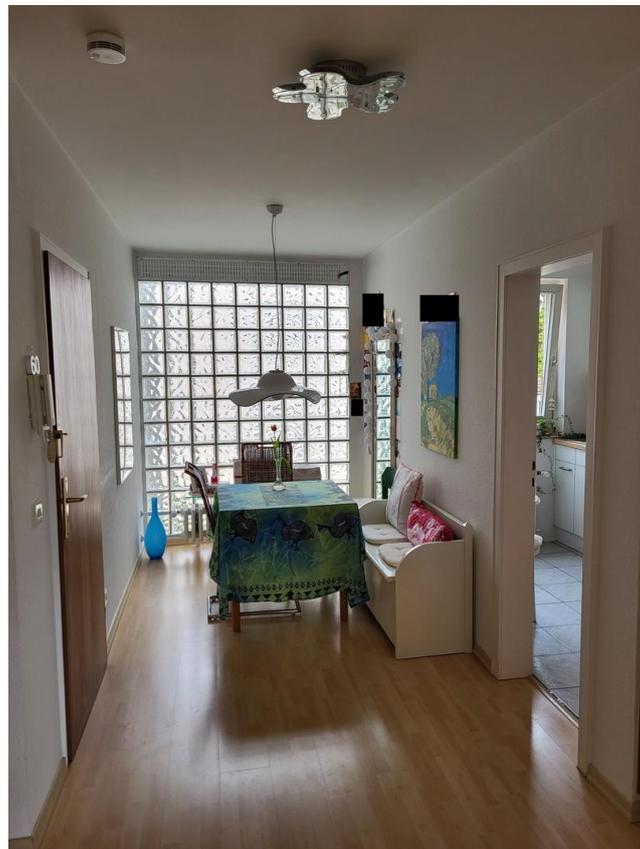


Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3



Diele mit Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Duschbad



Diele mit Blick Richtung Wohnz

Exposé - Galerie



Balkon



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hauseingang



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Außenansicht 1

Exposé - Grundrisse

