

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mülheim an der Ruhr

### Zukunftsorientiertes, saniertes, solides Renditeobjekt, Mülheim/ Grenze Essen



Objekt-Nr. **OM-230270**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.295.000 €**

Tristanstrasse 2  
45473 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	635,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	778,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Garagen	2
Wohnfläche	778,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	73.200
Modernisierung Jahr	2023	Nettomiete Ist	73.200

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus stammt aus Privatbesitz und wurde im Jahr 2000 umfassend unter architektonischer Leitung saniert. Strangsanierung ( alle Steige - und Abwasserleitungen) von acht Bädern mit Badewanne und Strangsanierung aller 12 Küchen mit Fliesenspiegel. Ebenfalls im Jahr 2000 ein neues Dach. Vier Balkone ( oberste Etagen ) wurden kernsaniert. Ein neuer Brenner wurde vor fünf Jahren installiert. Die Gebäudeklasse ist D und entspricht somit bereits europäischem Standard und das Haus wird in absehbarer Zeit an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Das Fernwärmenetz liegt bereits auf der gegenüberliegenden Hauptstraße und der Antrag auf Fernwärme ist gestellt. Die Fenster haben eine Doppelverglasung/Isolierglas ( Austausch um 1990 ). Die Heizung hat Nachtabsenkung und die Warmwasseraufbereitung findet im Wohnraum statt.

Eine entsprechende Sanierungsliste mit zusätzlichen Maßnahmen steht zur Verfügung.

Die Wohnungen haben einen sehr ansprechenden Grundriss und Sonnenbalkone / Loggien von 7 Metern Länge.

Das Haus ist komplett unterkellert. Wasch - Trockenraum, Abstellkeller, Heizungsraum. Die JNKM. beträgt aktuell 73.200,00 Euro.

Das Haus ist voll vermietet.

Es ist aufgeteilt in 12 Parteien:

4 x 48 qm

4 x 68 qm

4 x 73 qm

Zum Haus gehören zwei Garagen und sechs Stellplätze.

Der Verkaufspreis beinhaltet den Bodenrichtwert von 380,00 Euro pro qm.

Die Rendite ist sehr gut bei fortschreitender Mietsteigerung.

## Ausstattung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung liegt zum Haus vor und kann von einem Notar auf Wunsch durchgeführt werden.

Eine zukunftssichere Kapitalanlage mit stetigem Wachstum.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Bitte nur seriöse Anfragen.

## Lage

Mülheim, die grüne, schöne und entspannte Stadt an der Ruhr, gehört zu den bestvernetzten Städten Deutschlands und das Mehrfamilienhaus befindet sich Nahe der A 40 im Ortskern des Stadtteils Winkhausen, angrenzend zu Essen. Die Ruhrgebietsmetropolen wie Düsseldorf ( 35 km ) Essen, Bochum, Dortmund sind über die nahegelegene Anbindung zur A3, A52 und A40 schnell erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Lebensbedarfs sind zu Fuß zu erreichen, große Edeka Supermärkte, Baumarkt und die Deichmann Hauptzentrale, Ärzte, Schulen, Kindergarten.

Nahe bei Park Schloß Borbeck für Freizeit und Kultur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

