

# Exposé

## Wohnung in Mülheim an der Ruhr

### lichtdurchflutete 3,5 Raum in Mülheim-Winkhausen



Objekt-Nr. OM-313627

### Wohnung

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kerstin Dilba

Knappenberg 50  
45473 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.350 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Sonstiges
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der 3 Etage im schönen und ruhigen Ortsteil Winkhausen von Mülheim an der Ruhr. Ein großzügiger Garten steht allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Optional kann zu der Wohnung eine Garage angemietet werden.

## Ausstattung

Angeboten wird hier eine geräumige 3,5 Raum Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Über einen großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in alle Wohnräume sowie in das Wannenbad mit Fensterlüftung. Der Flur, die Küche und das Badzimmer sind mit einem einheitlichen Bodenbelag aus Granitfliesen ausgestattet. Das Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie das Arbeits-/Kinderzimmer sind mit einem Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist mit hellen Wandfliesen, sowie gräulichen Granit-Bodenfliesen ausgestattet. Hier haben Sie die Möglichkeit mit Farben Akzente zu setzen. Die schnuckelige Küche lädt zum Kochen ein. Die Wände und Decken der Wohnung sind ebenso wie die Zimmertüren weiß gestrichen. Großzügig dimensionierte Fenster mit Isolierverglasung runden die wohlige Atmosphäre ab.

In 2023 wurde eine neue Hybrid-Heizungsanlage ((Ölbrennwertkessel und Luft-Wasser-Wärmepumpe) eingebaut. Der Energieausweis bezieht sich noch auf die Verbrauchsdaten der vorherigen Heizungsanlage).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns über eine Kontaktaufnahme bitte per E-Mail.

Wir bitten um Beachtung, dass die Angaben i. d. Exposé vom Vermieter/Verkäufer stammen und hierfür keine Haftung übernommen wird. Bei den Flächengrößen handelt es sich um ca.-Angaben.

Impressum:

Kerstin Dilba kd Immobilien

Böningerstraße 40

47051 Duisburg

Tel: 0203 / 39 221 308

Mobil: 0163 / 72 000 94

E-Mail: kd.immobilien.du@gmail.com

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung durch das Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Duisburg

Umsatzsteueridentifikationsnummer: USt.-IDN<sup>o</sup>: DE359988911

## Lage

Der Ortsteil Winkhausen gehört, wie die Ortsteile Fulerum und Heimaterde, zum Stadteile Heißen und liegt unmittelbar an der Autobahn A40. Aufgrund der zentralen Lage sind die

Nachbarstädte Essen, Duisburg und Oberhausen in wenigen Autominuten zu erreichen.  
Geschäfte des täglichen Betrags sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

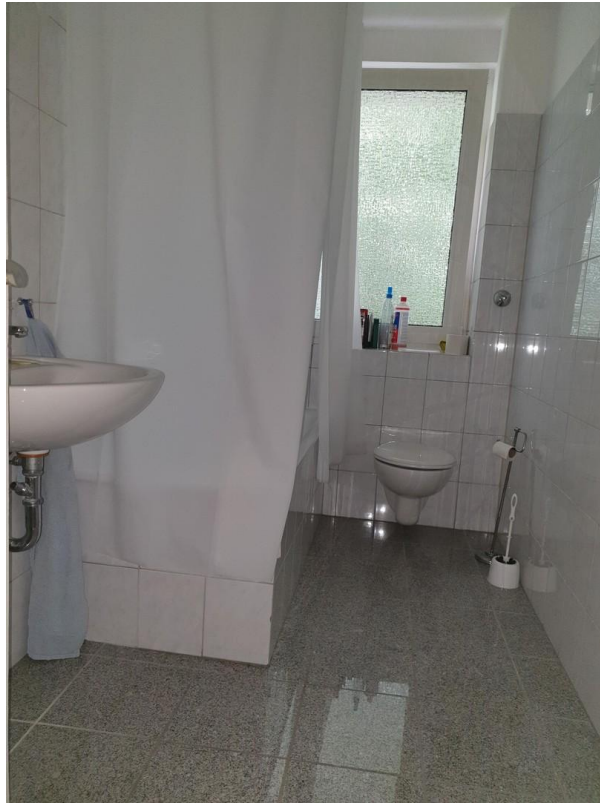
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer