



OBJEKT 588

**15 WOHNUNGEN!  
ZWEI WOHNBLOCKS NEBENEINANDER IN SPELDORF  
ZU VERKAUFEN!**

**KAUFPREIS: 1.400.000,00 €**

45478 MÜLHEIM AN DER RUHR

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**

## Eckdaten

Baujahr:	1966
Zimmer:	34
Wohnfläche:	ca. 834,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.274 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	400 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	SOFORT!
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2000
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, PVC, Laminat, Teppichboden
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Badezimmer:	15
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	19
Vermietet:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	139,78 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

### IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

# EXPOSÉ

#### Kaufpreis

1.400.000,00 €

#### Käuferprovision

2,38 % vom notariellen Verkaufspreis inkl. gesetzlicher MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Provisionshinweis

Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig.

#### Ansprechpartner

Georg Schlachter  
T: +49 8282 6209981  
info@immo-zent.de

#### Objektbeschreibung

Zwei Attraktives Mehrfamilienhäuser in Mülheim an der Ruhr – Renditestarkes Investment in Speldorf!

Adresse: Karlsruher Straße 58 und 56, 45478 Mülheim an der Ruhr

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser mit einmal neun und einmal sechs Wohneinheiten in begehrter Wohnlage von Mülheim an der Ruhr. Die Objekte überzeugen durch Ihren guten baulichen und technischen Zustand sowie eine solide Mieterstruktur und stellen damit ein ideales Investment für Kapitalanleger dar.

Diese Renditeobjekte bieten Kapitalanlegern eine sofortige Ertragsbasis sowie langfristige Perspektiven in einem nachgefragten Wohnumfeld. Dank der bereits etablierten Verwaltung, der vollständigen Abrechnungsfähigkeit und der hohen Vermietungsquote ist ein unkomplizierter Übergang gewährleistet.

Für weiterführende Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Alle relevanten Unterlagen können selbstverständlich eingesehen werden.

#### IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

# EXPOSÉ

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich in Speldorf, einem beliebten Stadtteil Mülheim an der Ruhr. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung aus. Die Umgebung ist geprägt von vielen Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten wie Parks und Spielplätze. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, was den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht.

Mülheim an der Ruhr ist eine Stadt im Ruhrgebiet, die bekannt ist für ihre vielfältige Kulturszene und ihre industrielle Vergangenheit. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie etwa den Ruhrtal-Radweg, der zu ausgedehnten Fahrradtouren einlädt. Zudem verfügt Mülheim über ein breites Angebot an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie eine lebendige Innenstadt mit Geschäften, Cafés und Boutiquen.

Die Region um Mülheim an der Ruhr besticht durch ihre grüne Landschaft und ihre Nähe zu großen Städten wie Essen und Duisburg. Die Nähe zur Ruhr bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien, wie zum Beispiel Spaziergänge entlang des Flusses oder Wassersportarten. Die gute Anbindung an Autobahnen und öffentliche Verkehrsmittel macht die Region zu einem attraktiven Standort für Pendler und Familien.

## Ausstattung

- \* 15 Wohnungen
- \* 13 von 15 Wohnung vermietet
- \* 52.308,00 € Jahres-Nettokaltmiete
- \* alle Originalunterlagen können eingesehen werden
- \* voll unterkellert
- \* jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil
- \* bereits vollständig abrechnungsfähig und unter guter Verwaltung
- \* gem. Waschküche
- \* gem. Trockenraum
- \* Gemeinschaftsgarten (nicht einsehbar)
- \* perfekte Renditeobjekte

### IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

# EXPOSÉ

- \* Teilung jederzeit möglich
- \* angelegte Außenanlagen
- \* gute Hausgemeinschaft

## Wohnfläche

Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche - Karlsruher Straße 58:

6 Wohnungen, davon eine Wohnung mit ca. 57 qm, eine Wohnung mit ca. 60 qm und 4 Wohnungen mit ca. 75 qm,

gesamt ca. 417 qm

Exemplarische Raumaufteilung gemäß Grundrissplan:

Diele, Bad, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer

Wohnflächenberechnung - Karlsruher Straße 58:

9 Wohnungen davon eine Wohnung mit 37 qm, zwei Wohnungen mit 43 qm und 6 Wohnungen mit 49 qm.

Gesamt: ca. 417 qm

Exemplarische Raumaufteilung gemäß Grundrissplan:

Diele mit ca. 5,39 qm

Bad mit ca. 3,83 qm

Abstellfläche mit ca. 0,73 qm

Wohnzimmer mit ca. 17,80 qm

Küchen mit ca. 3,58 qm

Schlafen mit ca. 17,23 qm

Balkon mit ca. 3,40 qm Ansatz Wohnfläche 50% = 1,70 qm

Wohnfläche gesamt: 50,26 qm



Frontansicht - K 58



Frontansicht - K 56

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Lageplan mit Markierung - Objektbereich



rings um angelegt - K 58

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Rückansicht - Gartenbereich - K 58



Rückansicht - K 58

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Frontansicht - K 56



Gartenansicht - K 56

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Frontansicht - K 56

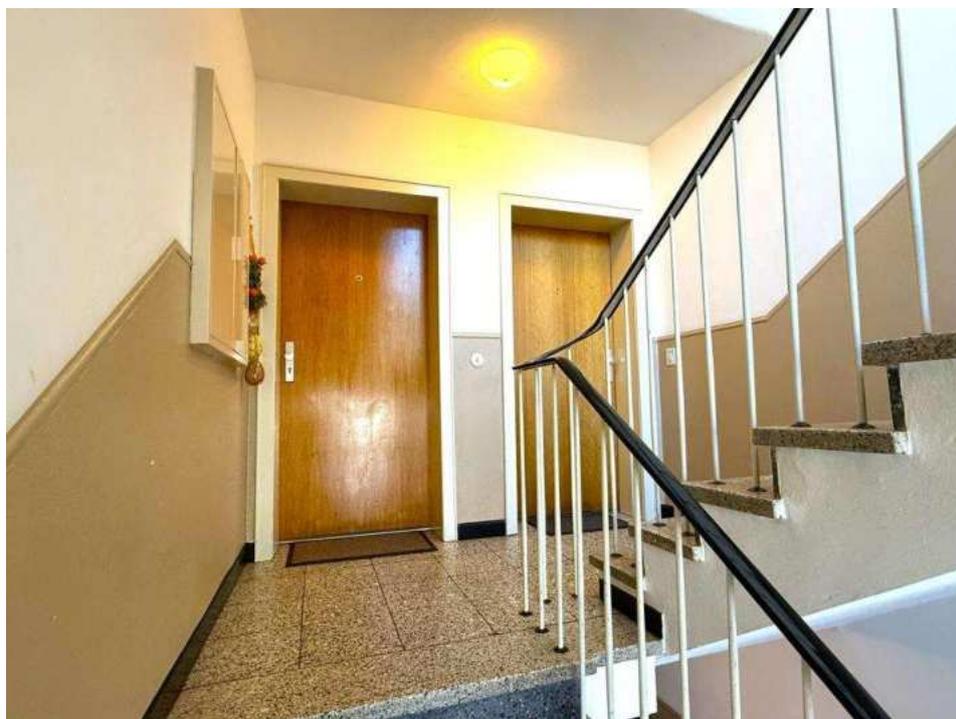


Zugang - K 56

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



gepflegtes Treppenhaus - K 58



gepflegtes Treppenhaus - K 56

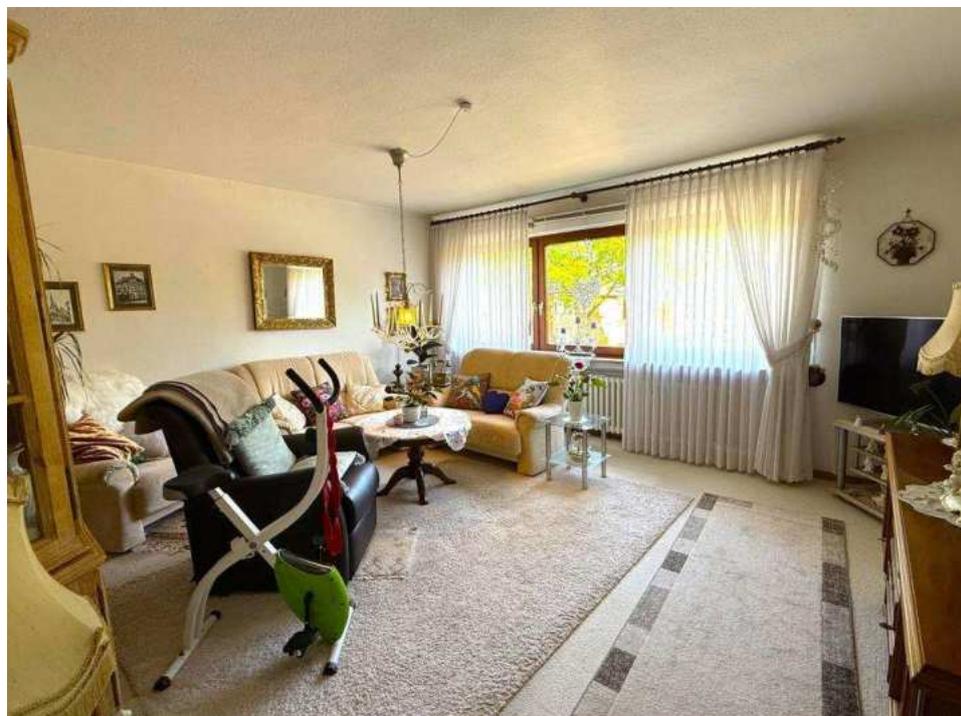
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Flur der Wohneinheiten - K 58



Wohnzimmer der Wohneinheiten - K 58

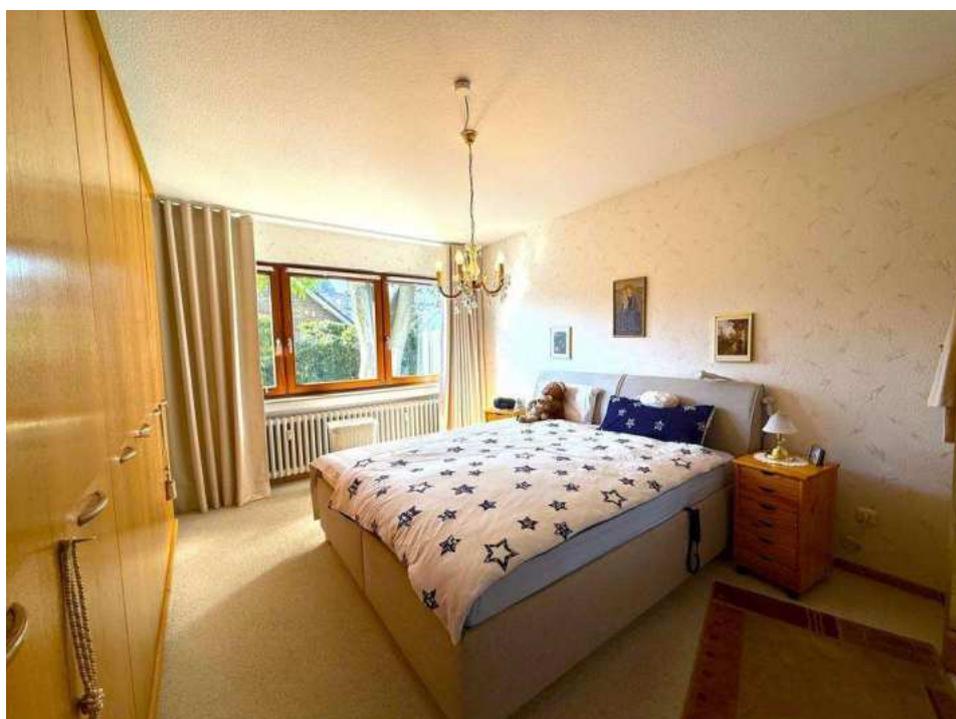
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Küche der Wohneinheiten - K 58



Schlafzimmer der Wohneinheiten - K 58

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Badezimmer der Wohneinheiten - K 58



Esszimmer der Wohneinheiten - K 58

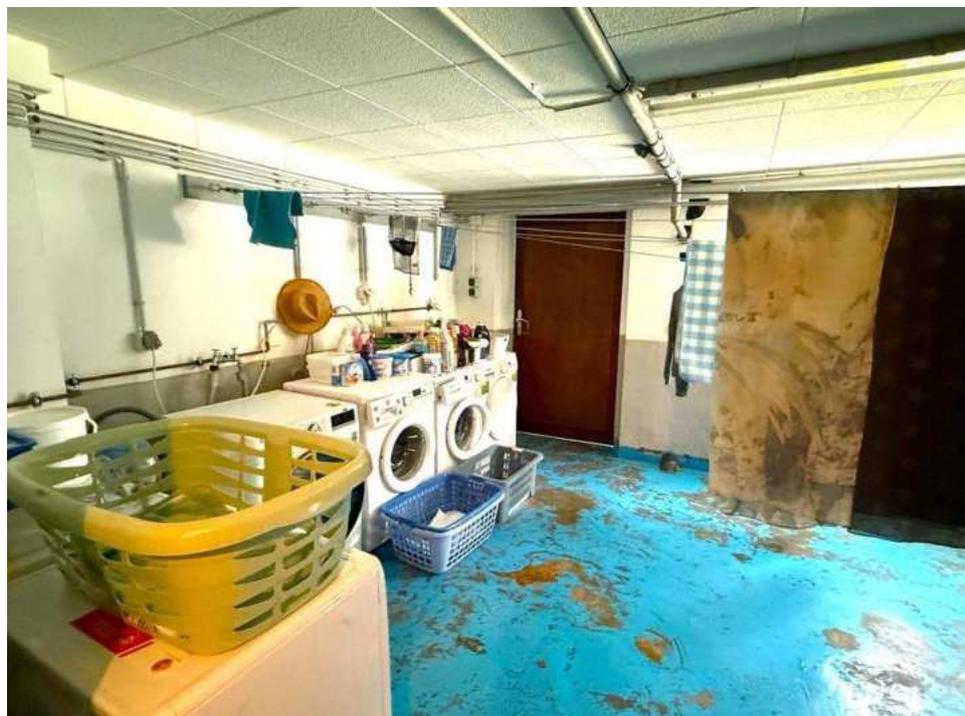
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Keller der Wohneinheiten - K 58



gem. Waschküche - K 58

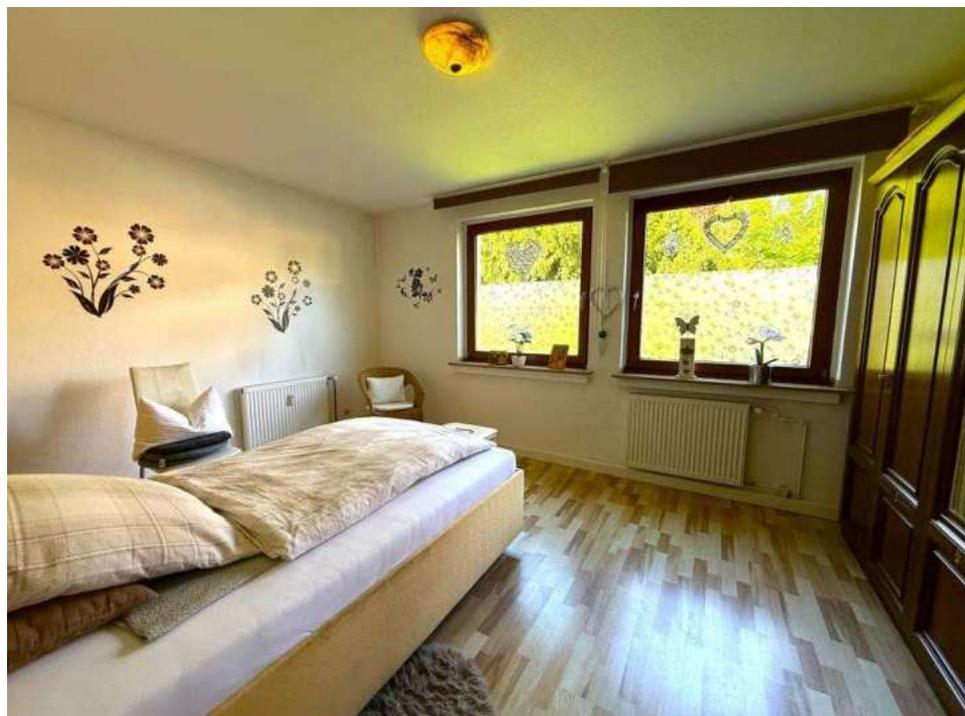
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Heizraum des Hauses - K 58

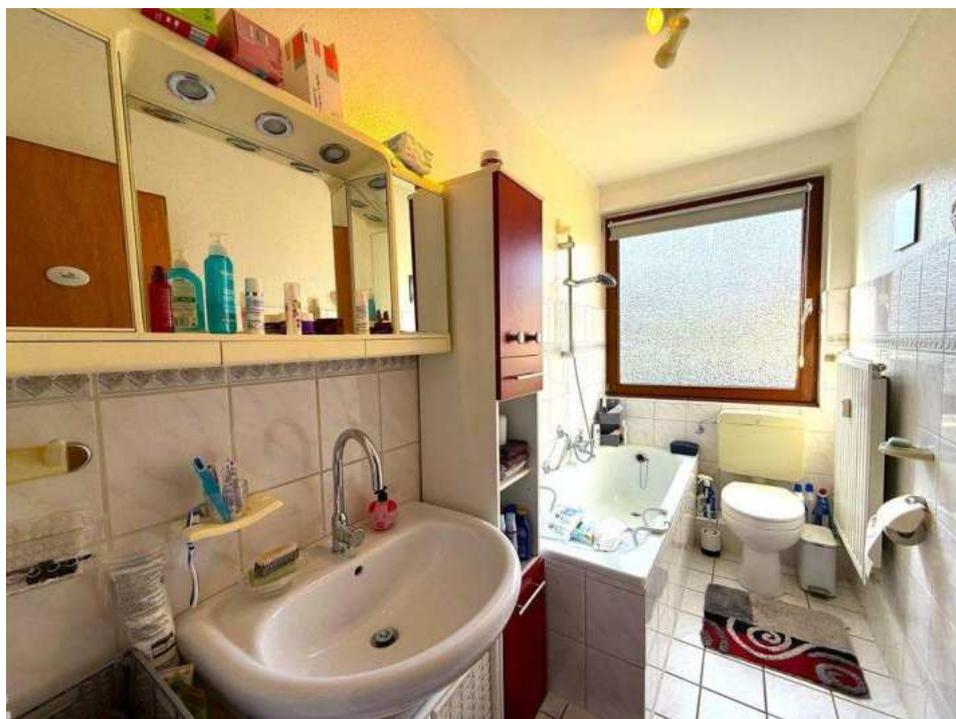


Schlafzimmer - K 56

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Badezimmer - K 56



Wohnzimmer - K 56

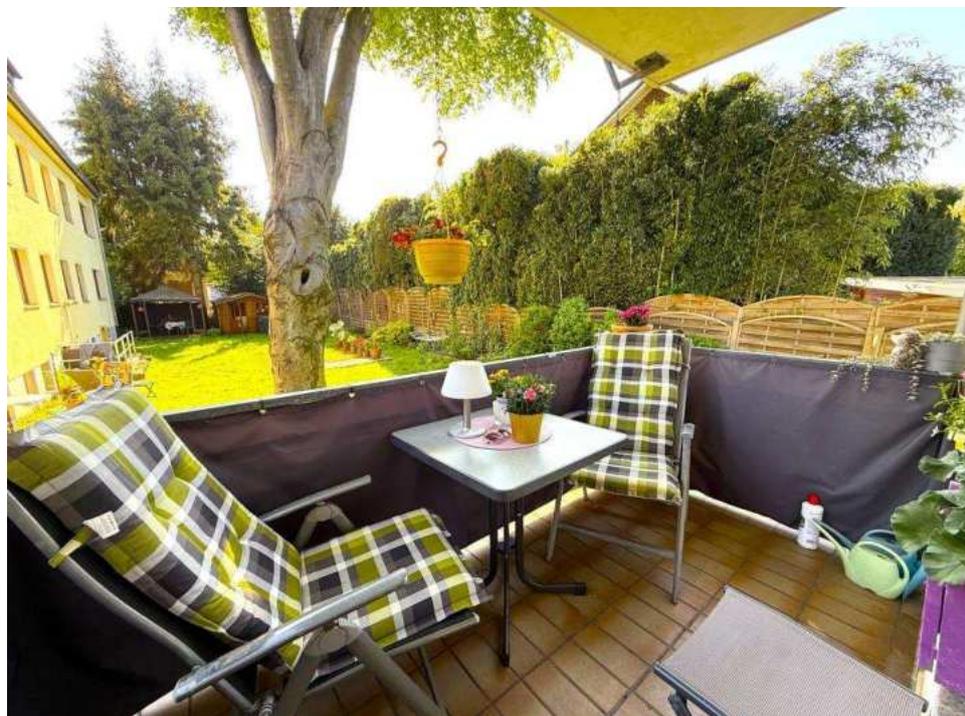
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Wohn-, Ess- u. Kochbereich - K 56



Balkon - K 56

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**

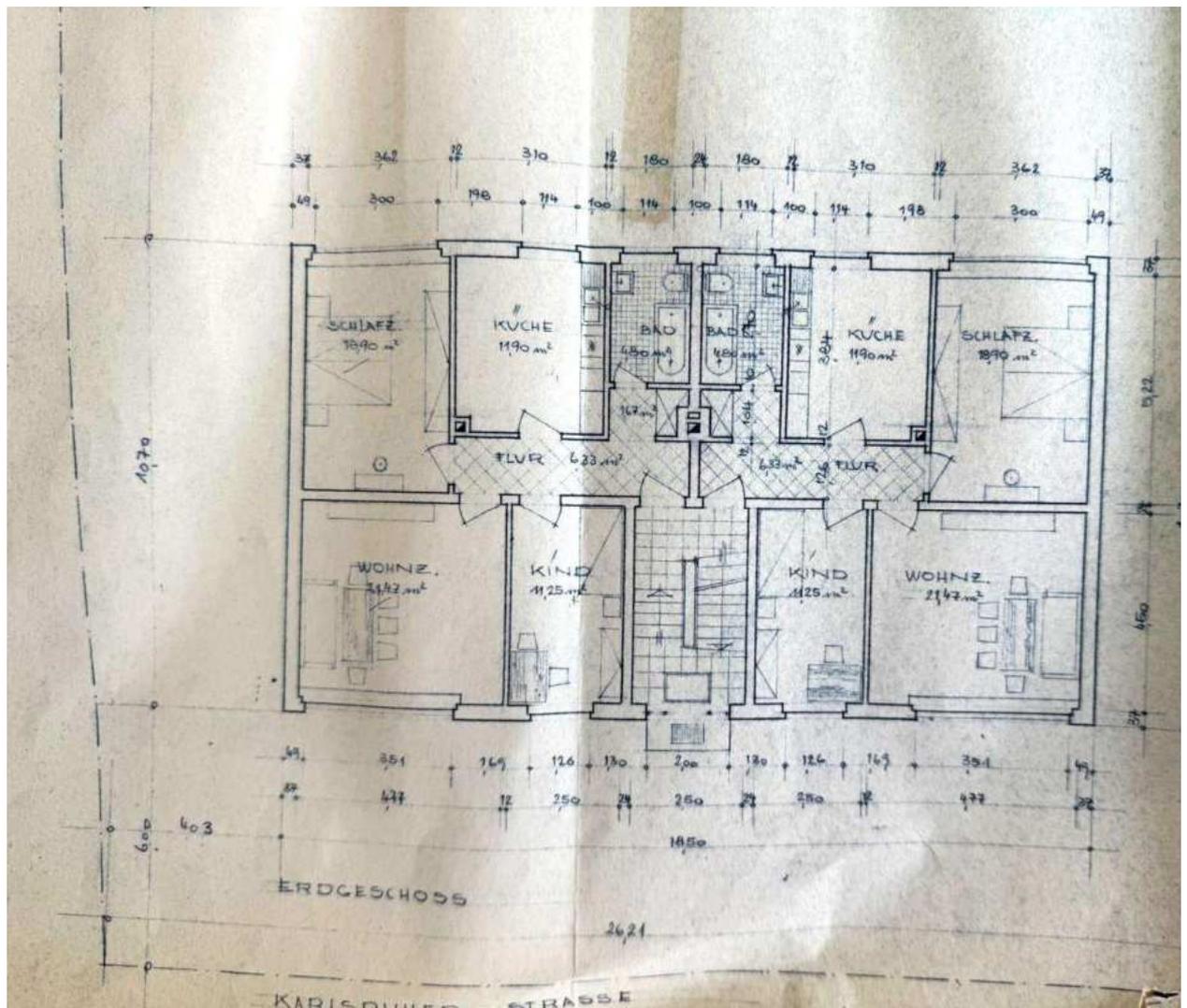


Ausblick in den Garten

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

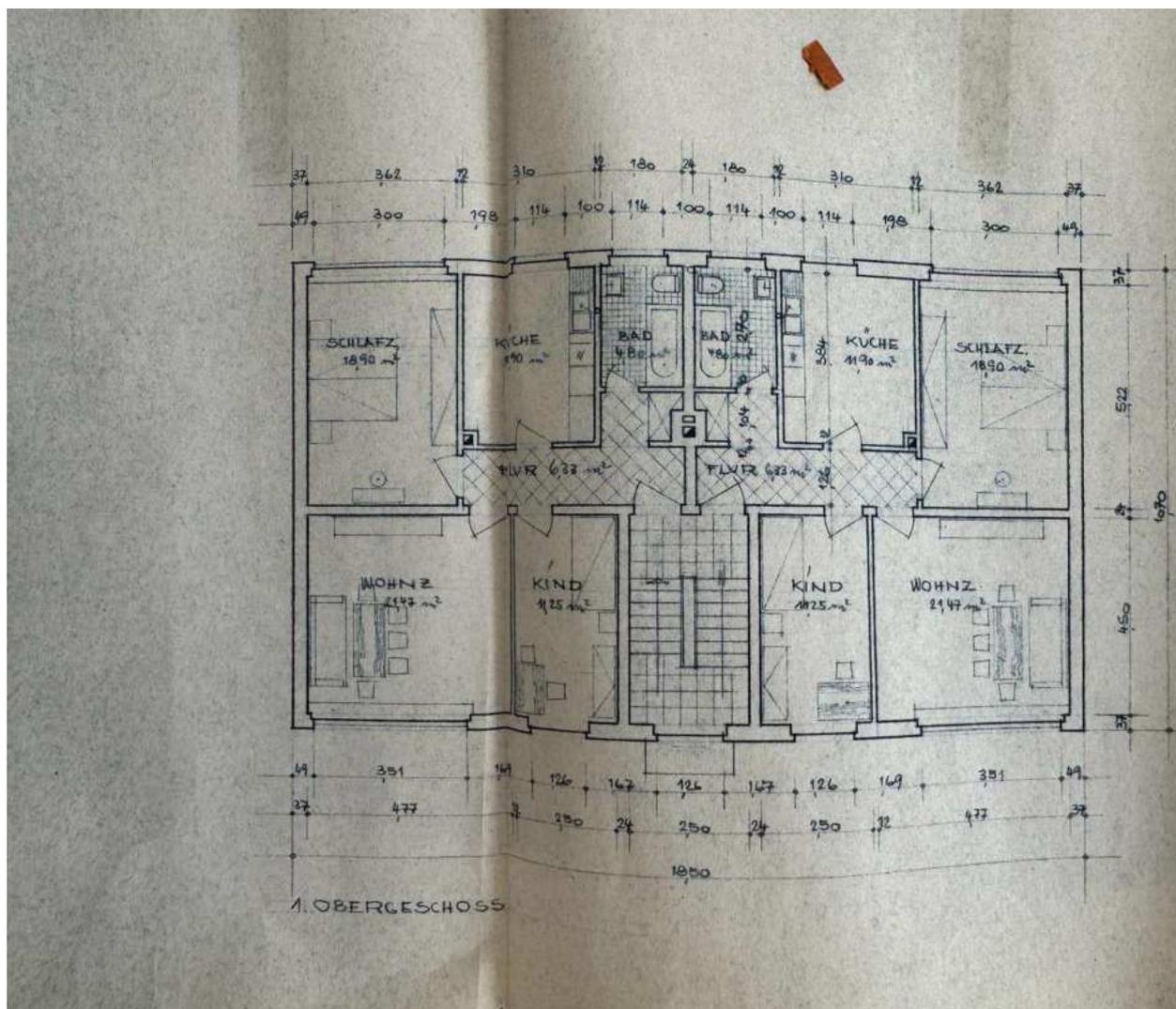


originaler Grundriss Erdgeschoss - K 58

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



originaler Grundriss - 1. Obergeschoss - K 58

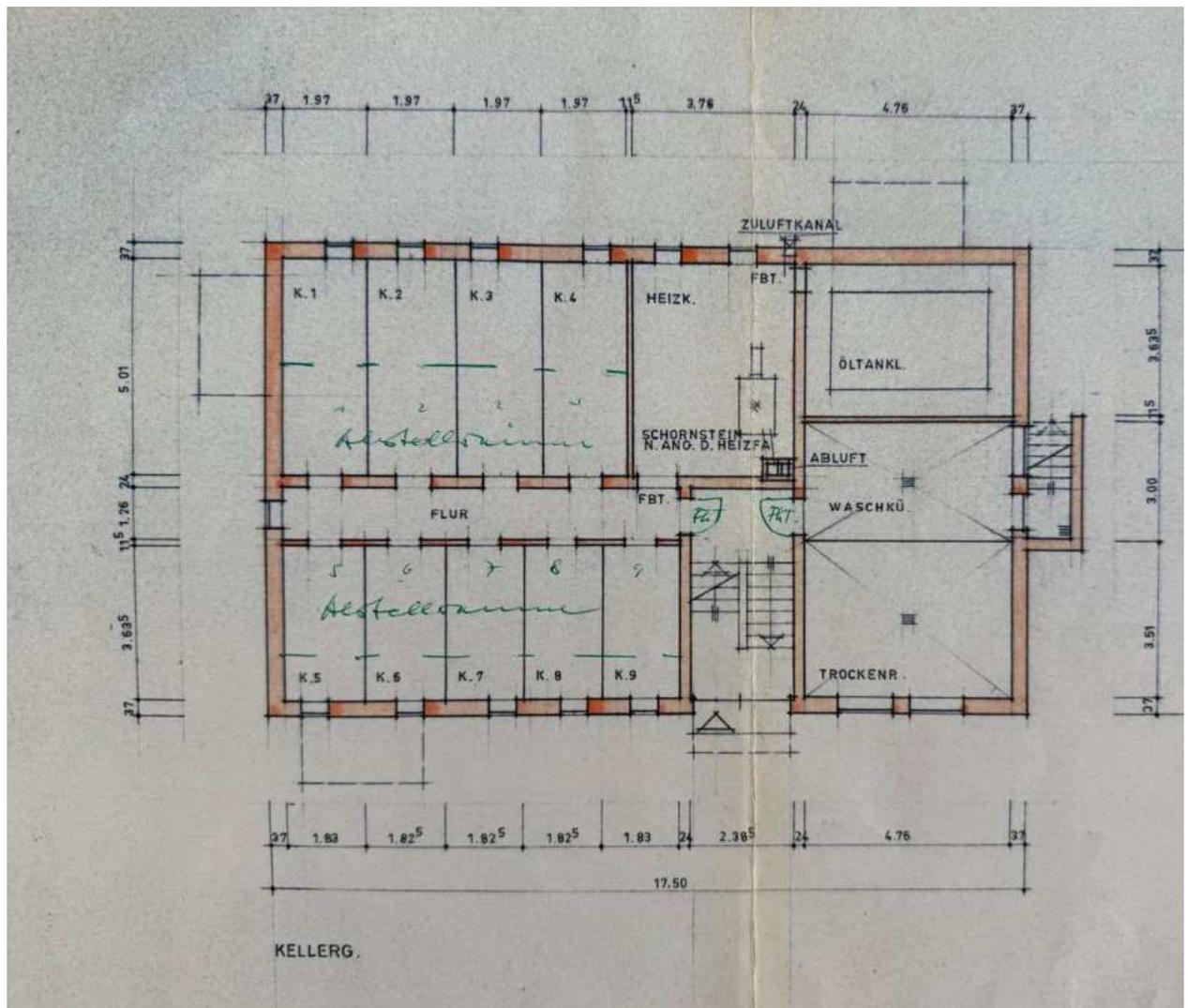
**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**





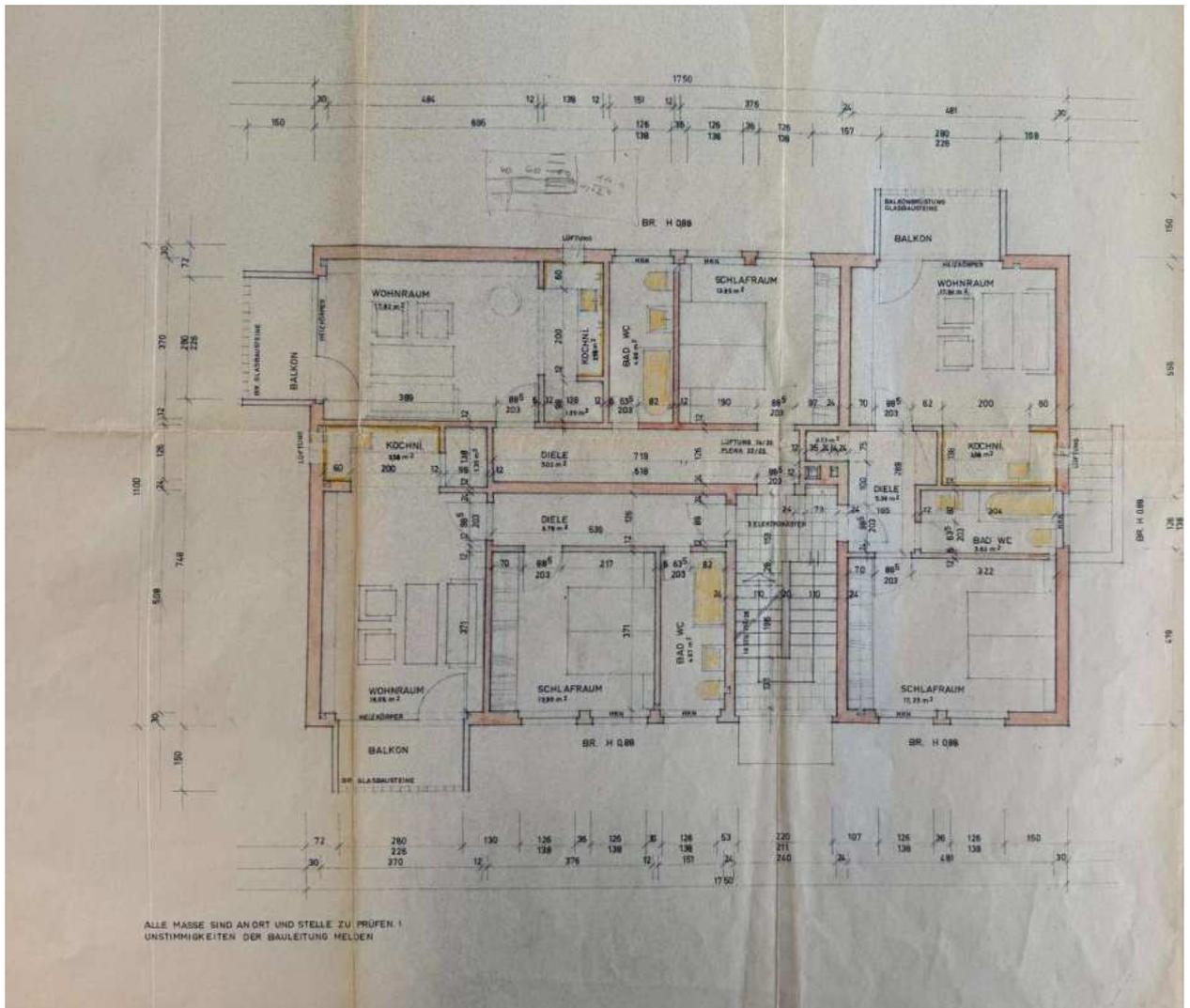


originaler Grundriss - Keller - K 56

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**

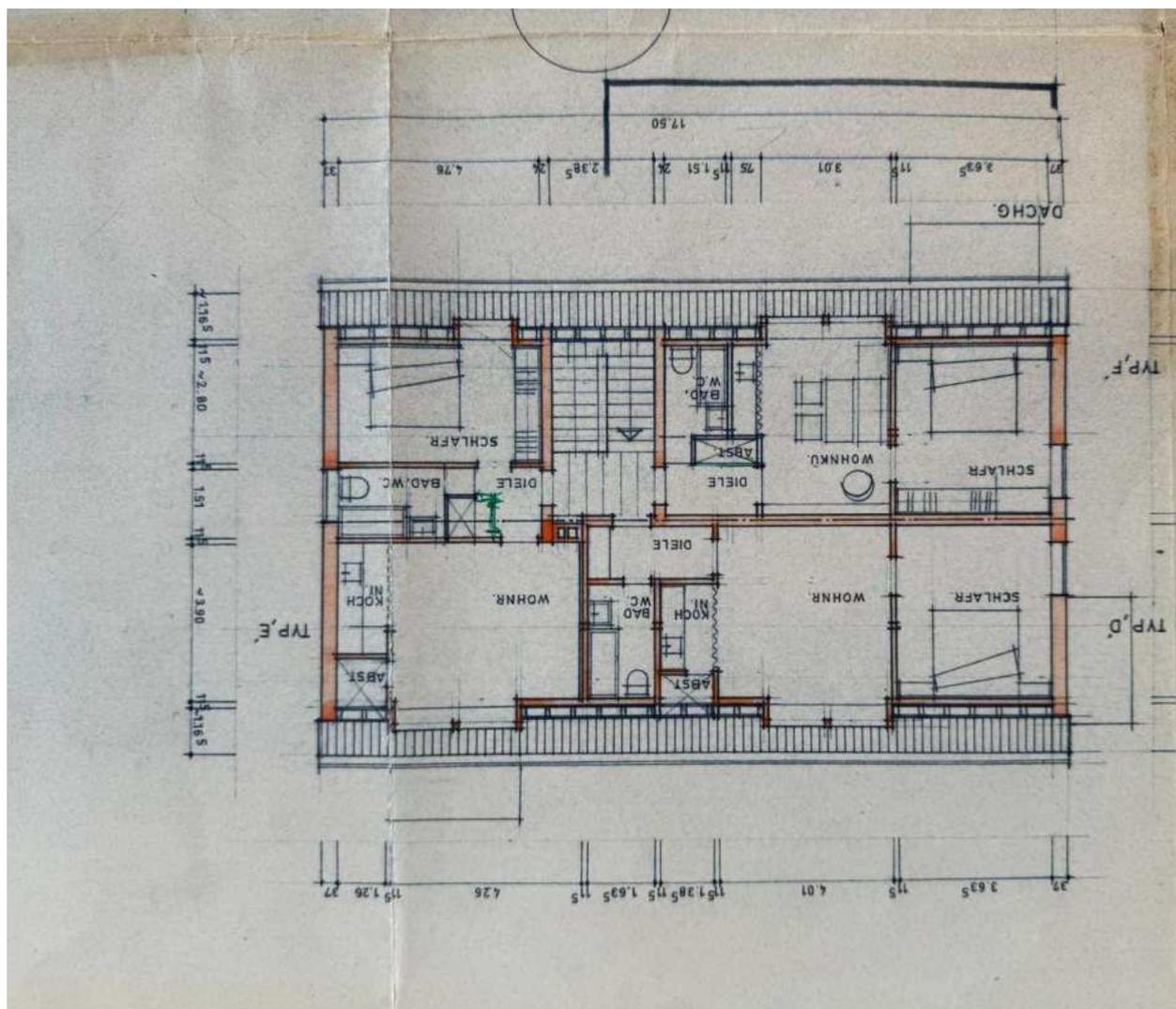


originaler Grundriss - EG u. 1. OG - K 56

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



originaler Grundriss - DG - K 56

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

**EXPOSÉ**



Lageplan mit Markierung - Objektbereich

**IMMOZENT GMBH**

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach  
 Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2  
 info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ