



OBJEKT 539

**9 WOHNUNGEN IN FEINEM ZUSTAND IN SPELDORF
ZU VERKAUFEN!
GUTE LAGE, GEPFLEGT UND SOLIDE!**

KAUFPREIS: 699.000,00 €

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:	1965
Zimmer:	18
Wohnfläche:	ca. 417,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 556 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	SOFORT!
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Letzte Modernisierung:	1998
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen, PVC, Teppichboden
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Badezimmer:	9
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	6
Schlafzimmer:	9
Vermietet:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	149,87 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

Kaufpreis

699.000,00 €

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

Käuferprovision

2,38 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

Attraktives Mehrfamilienhaus in Mülheim an der Ruhr – Voll vermietetes Renditeobjekt mit solider Jahresnettokaltmiete

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 9-Parteienhaus in der beliebten Karlsruher Straße 56, 45478 Mülheim an der Ruhr. Diese Immobilie besticht durch eine sehr gute Bausubstanz und bietet eine hervorragende Kapitalanlage für Investoren, die auf der Suche nach einem renditestarken Objekt sind.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 9 Wohnungen, von denen 6 über einen eigenen Balkon verfügen. Alle Einheiten sind derzeit voll vermietet, wodurch sich eine attraktive Jahresnettokaltmiete von 26.844,00 € ergibt. Damit eignet sich die Immobilie perfekt als Renditeobjekt, das sofort stabile Erträge liefert.

Das Haus ist voll unterkellert, und jede Wohnung hat ein eigenes, zugeordnetes Kellerabteil. Zusätzlich stehen den Mietern eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung, was die Wohnqualität weiter erhöht. Ein weiteres Highlight ist der nicht einsehbare Gemeinschaftsgarten, der von den Mietern genutzt werden kann und für ein ruhiges, grünes Wohnumfeld sorgt.

Besonders hervorzuheben ist, dass alle Originalunterlagen der Immobilie vorliegen und auf Wunsch eingesehen werden können. Die Liegenschaft ist bereits vollständig abrechnungsfähig, was die Verwaltung für den neuen Eigentümer erleichtert.

Dieses Objekt vereint solide Mieteinnahmen, gepflegten Zustand und attraktives Wohnumfeld – eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Sicherheit und nachhaltige Rendite legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Mülheim an der Ruhr. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine grünen Wohngebiete und die gute Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parks. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und ermöglicht es den Bewohnern, schnell und bequem in die Innenstadt zu gelangen.

Mülheim an der Ruhr ist eine lebendige Stadt im Ruhrgebiet, die durch ihre Vielfalt und kulturelle Aktivitäten besticht. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel das Aquarius Wassermuseum oder den Schlosspark. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Restaurants, Bars und Geschäften, die zum Verweilen einladen. Die Nähe zu anderen Städten im Ruhrgebiet wie Essen, Duisburg und Oberhausen macht Mülheim an der Ruhr zu einem attraktiven Wohnort.

Die Region rund um Mülheim an der Ruhr zeichnet sich durch ihre industrielle Geschichte und ihre grüne Umgebung aus. Hier kann man sowohl die urbanen Annehmlichkeiten als auch die Naturschönheiten des Ruhrgebiets genießen. Die vielen Rad- und Wanderwege entlang der Ruhr bieten Erholung und Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Insgesamt ist die Region ein interessanter Mix aus Geschichte, Kultur und Natur, der sowohl für Familien als auch für Singles attraktiv ist.

Ausstattung

- * 9 Wohnungen
- * 6 Balkone
- * voll vermietet
- * 26.844,00 € Jahres-Nettokaltmiete
- * alle Originalunterlagen können eingesehen werden
- * voll unterkellert
- * jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil
- * bereits vollständig abrechnungsfähig
- * gem. Waschküche

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

- * gem. Trockenraum
- * Gemeinschaftsgarten (nicht einsehbar)
- * perfektes Renditeobjekt

Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung:

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

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



rund um gepflegt



schöne Lage

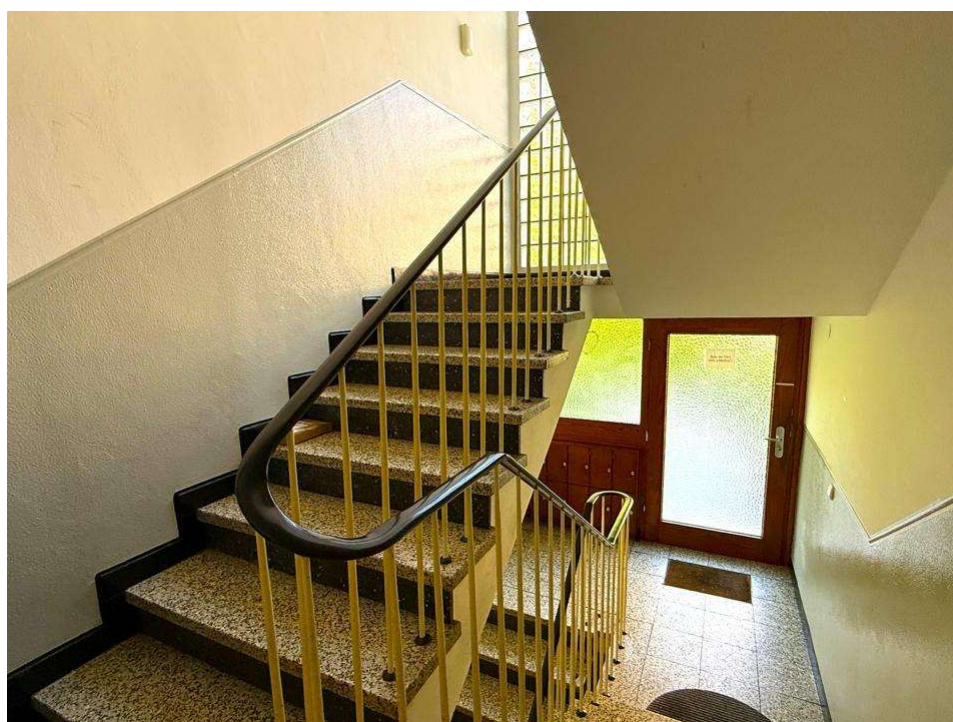
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



Da wohnt man gern



Treppenhaus

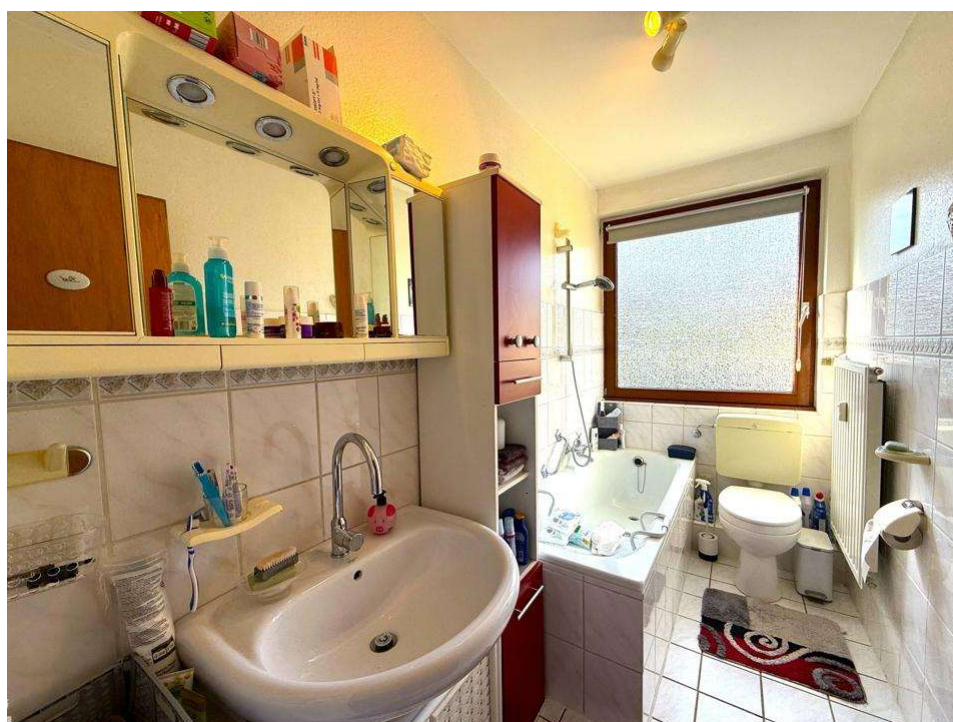
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



Innenansicht der Wohnungen - Schlafzimmer

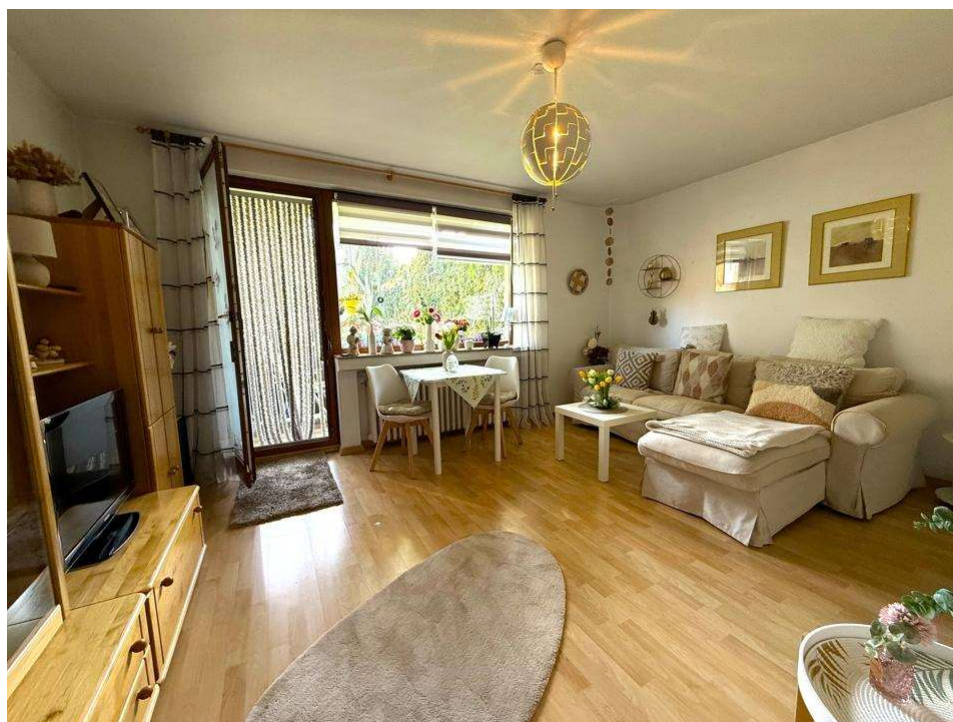


Innenansicht der Wohnungen - Badezimmer

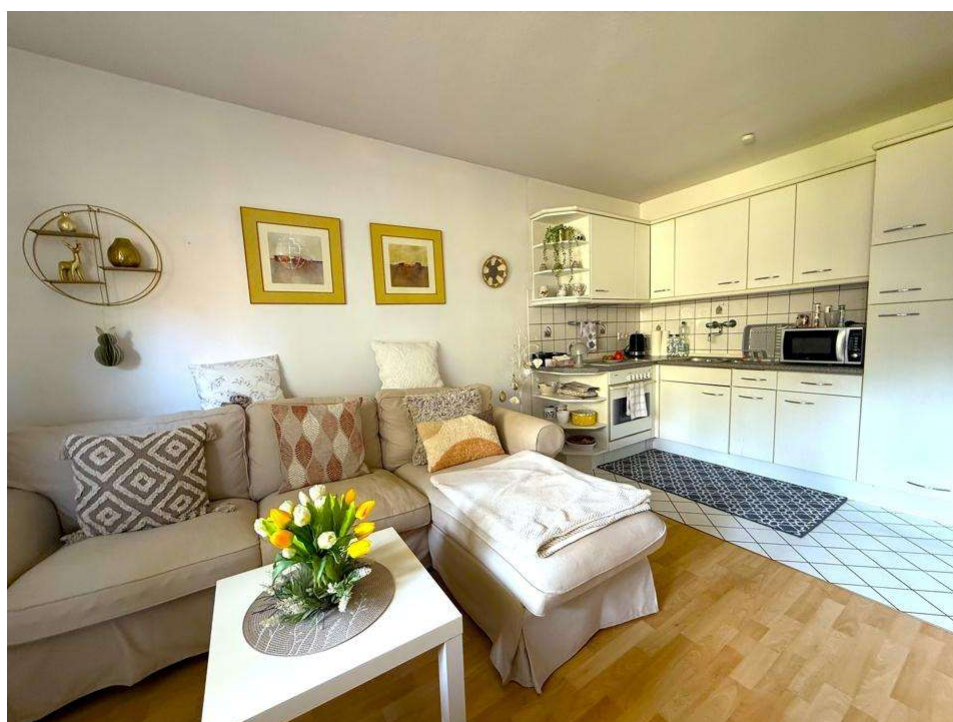
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



Innenansicht der Wohnungen - Wohnen/Essen/Kochen



Innenansicht der Wohnungen - Wohnen/Essen/Kochen

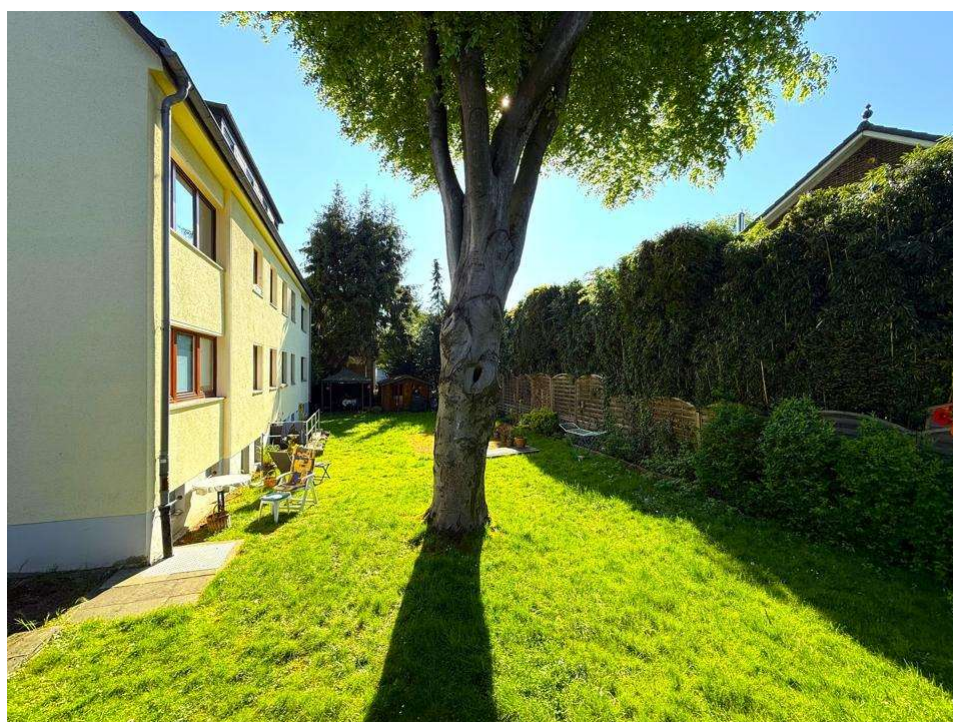
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



Balkon mit Blick in den Garten

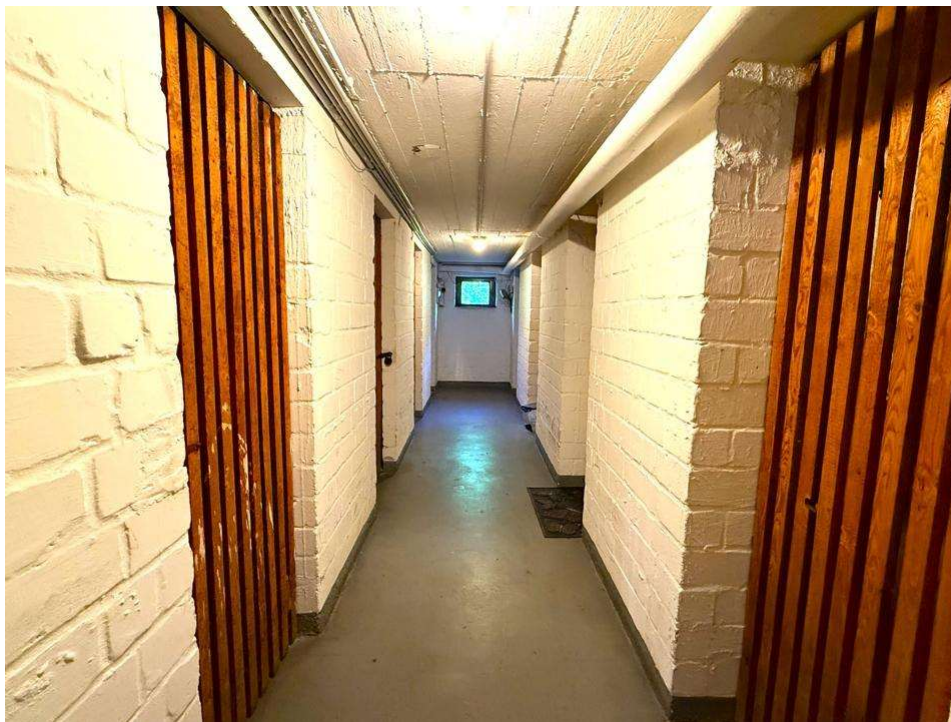


Garten

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



Kellergeschoss - Jede Wohnung hat einen Kellerraum

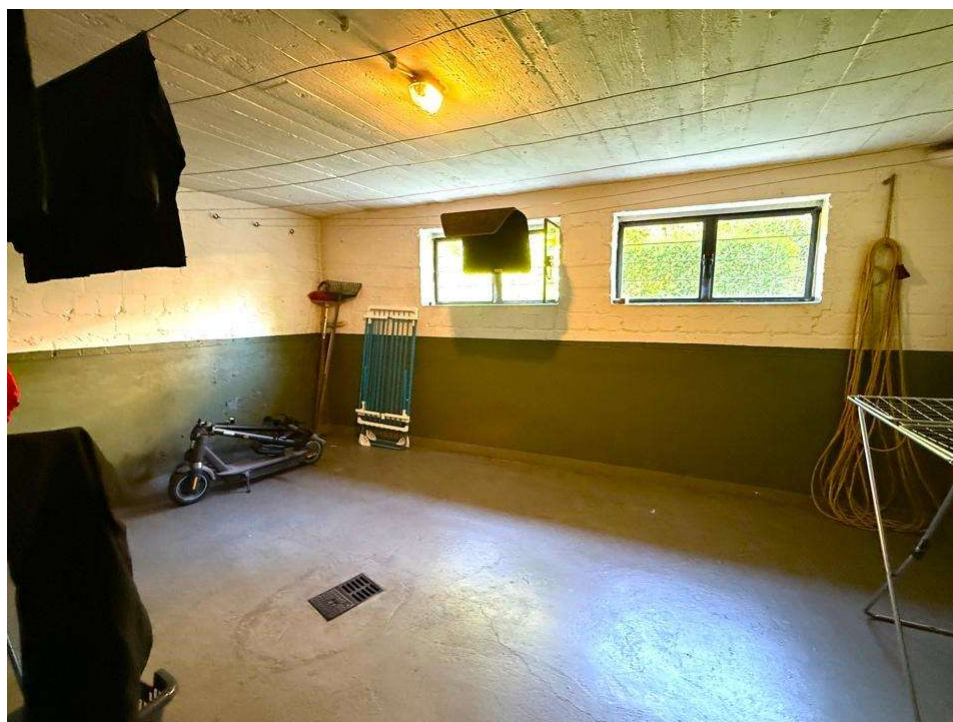


gem. Waschküche

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



gem. Trockenraum

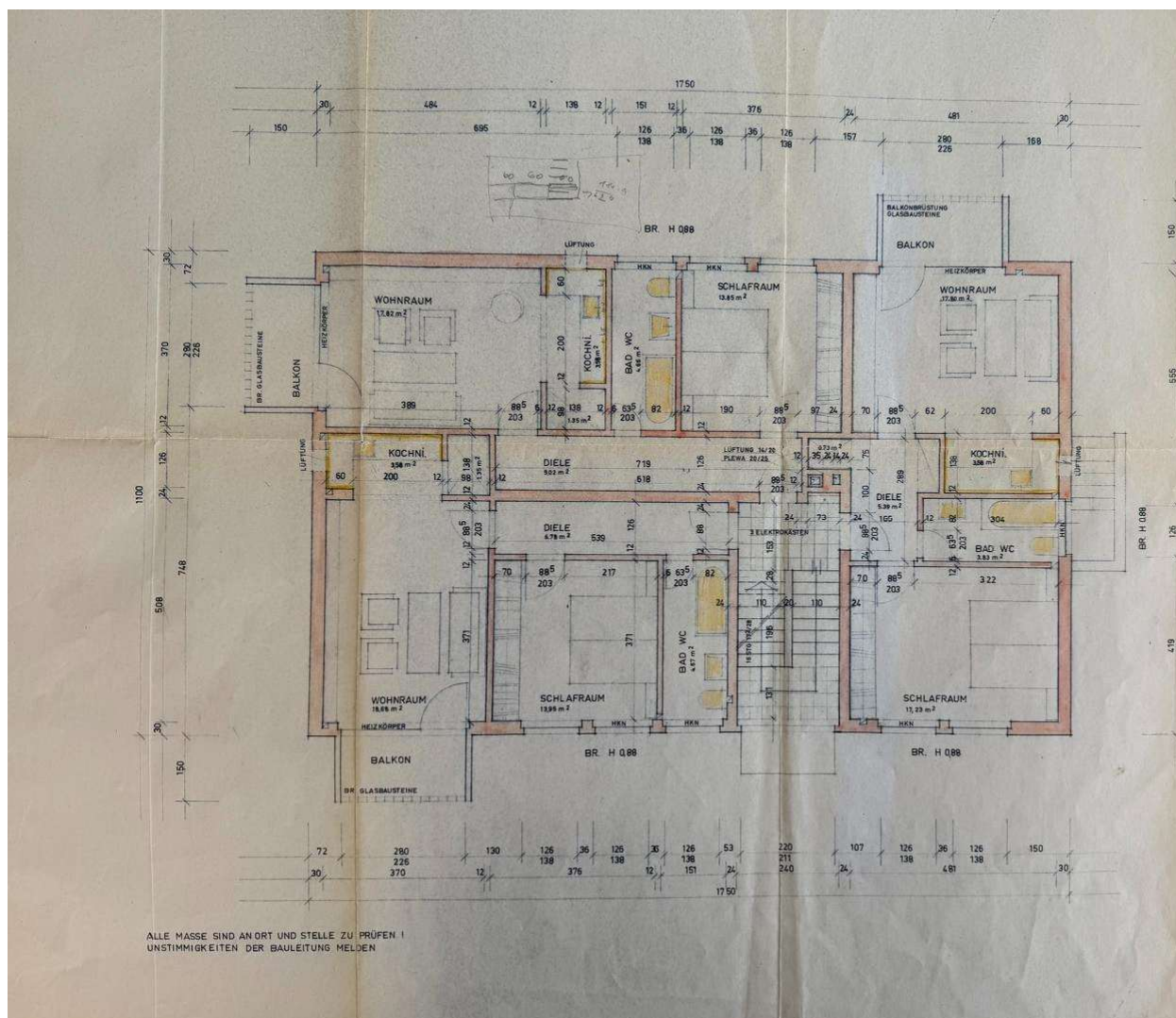


gute Lage in Speldorf

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

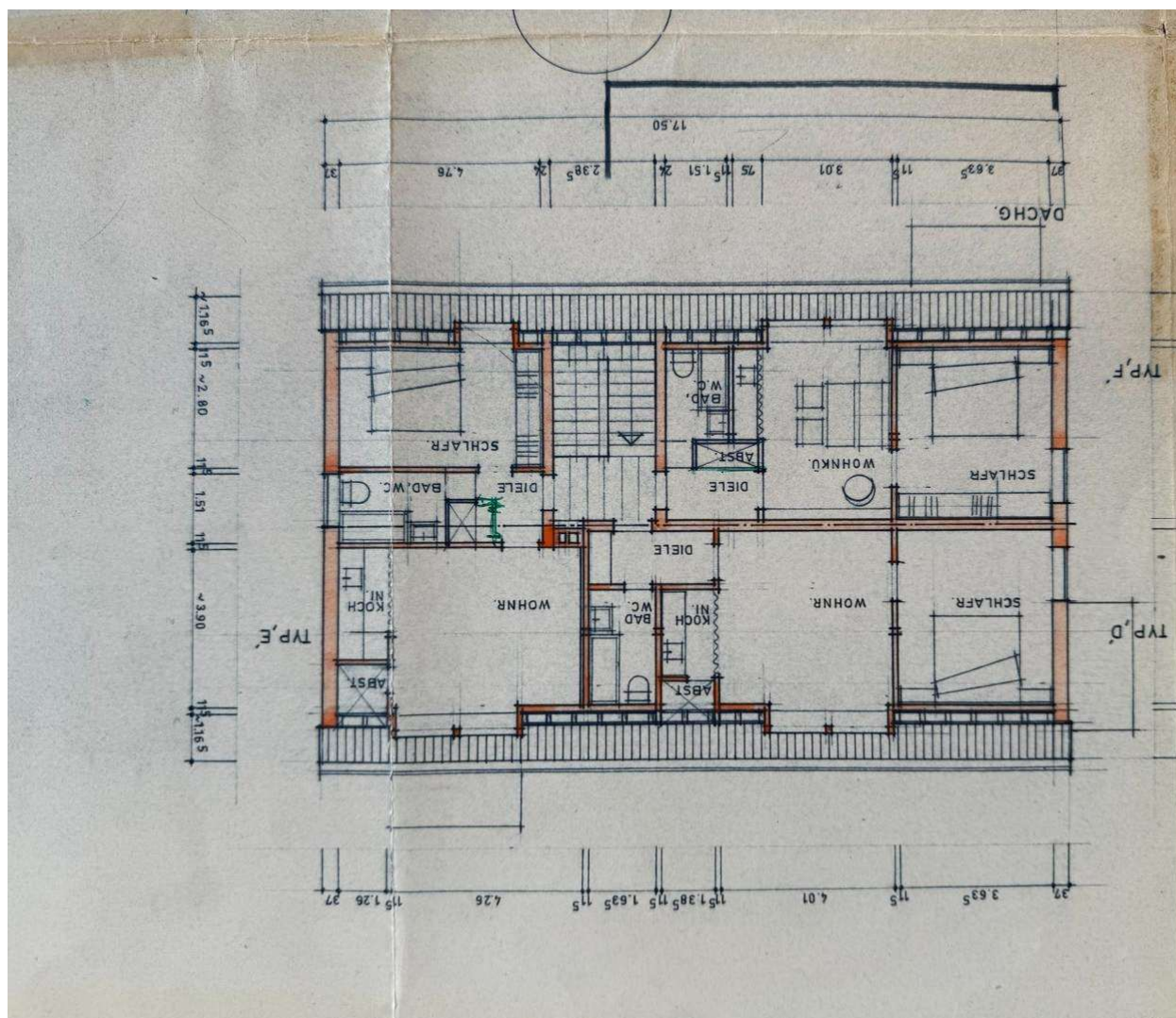


originaler Grundriss - EG u. 1. OG

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

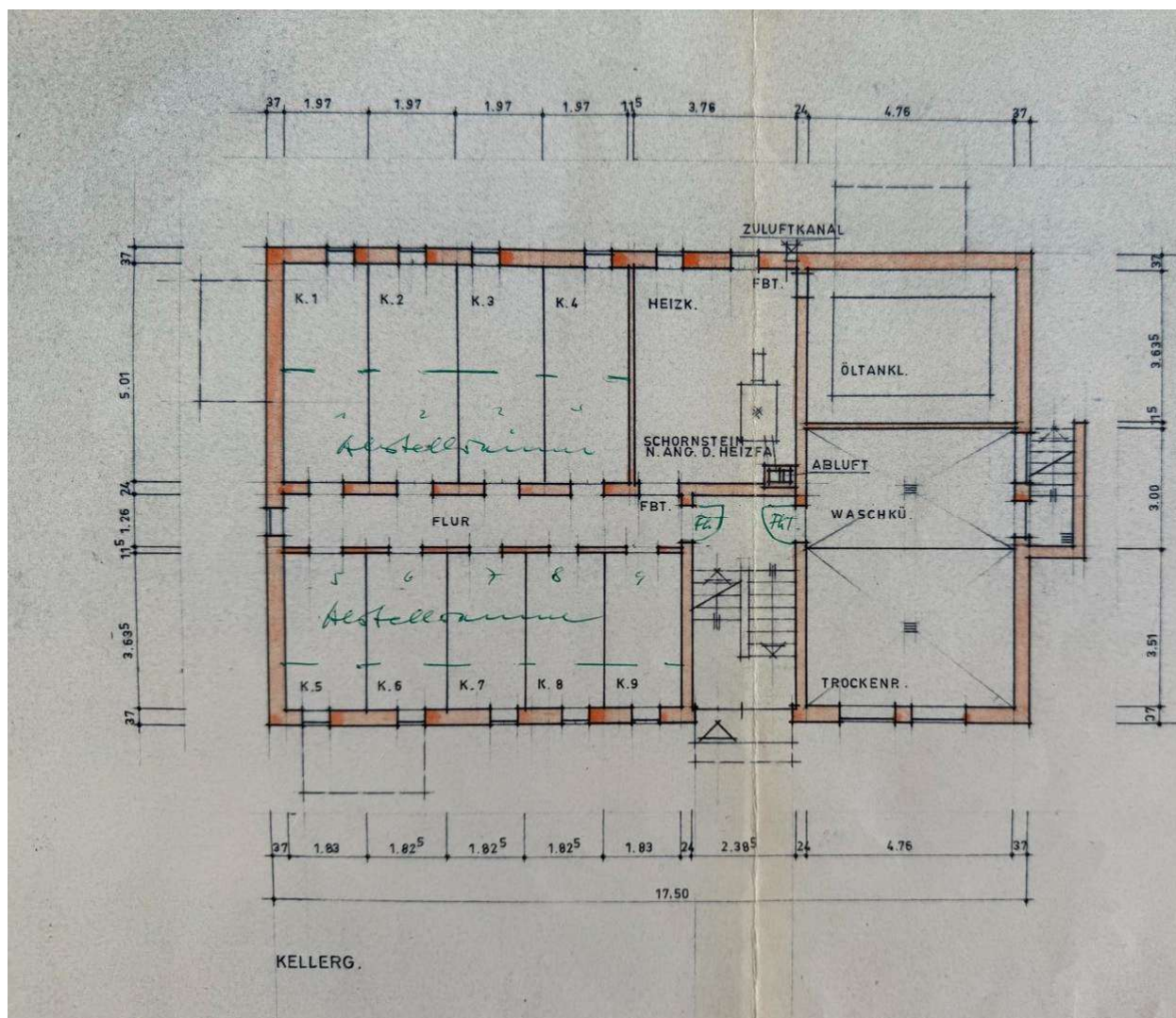


originaler Grundriss - DG

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

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