



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-69388

## *Mehr als nur vier Wände – stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Mülheim Speldorf*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** 139.000,00 €  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>** 1.510,87 €

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>92,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.08.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>113 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.08.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

***Diese Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mülheim an der Ruhr, in der Kirchstraße, im beliebten Stadtteil Speldorf, angrenzend an Broich.***

***Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, gewachsener Bebauung und einer angenehmen, einer nachbarschaftlichen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Netto sind fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar. Die Kirchstraße bietet außerdem: eine Eisdiele, ein Bäcker und eine Reinigung. Auch mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die gute Infrastruktur macht den Alltag besonders komfortabel und familienfreundlich – ein echtes Plus für alle, die kurze Wege schätzen.***

***Für Mobilität ist ebenfalls bestens gesorgt: Die nahegelegene Busstation „Mülheim Ulmenallee“ sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch mit dem Auto sind Sie optimal angebunden – die umliegenden Autobahnen A3, A40 und A52 bieten hervorragende Verbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets und darüber hinaus.***

***Geschäftsreisende und Vielflieger profitieren zusätzlich von der Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, der in kurzer Zeit erreichbar ist – so bleiben Sie jederzeit flexibel und mobil.***

***In Kombination mit den ausgezeichneten Verkehrsanbindungen und der urbanen Infrastruktur bietet diese Wohnung eine hohe Lebensqualität und solide Kapitalanlage.***

## Objektbeschreibung

***Träumen Sie von einem Ort, an dem Sie ankommen und sich sofort zu Hause fühlen? Ein weitläufiger Blick von einem großzügigen Balkon – ist das nicht der perfekte Start in Ihren Tag? Oder, Sie suchen eine Kapitalanlage, die sich wirklich auszahlt. Unsere Wohnung vereint beides...***

***Diese attraktive Eigentumswohnung überzeugt nicht nur durch ihre gelungene Raumaufteilung, sondern auch durch ihre exzellente Lage im beliebten Stadtteil Speldorf, der an Broich grenzt.***

***Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> befindet sich in einer äußerst gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1969. Hier erwarten Sie ein durchdachter Grundriss, helle Räume und eine Wohnqualität, die keine Wünsche offenlässt – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.***

***Das Herzstück der Wohnung ist die geräumige Diele, die Ihnen Zugang zu allen Räumen und ebenso Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die stilvoll durch eine Glaswand vom Essbereich getrennt ist. Ebenfalls aus der Diele gelangen Sie***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*in das helle und großzügige Wohnzimmer, das mit großen Fenstern und viel Tageslicht punktet. Von hier aus haben Sie Zugang zum frisch sanierten Balkon (2023) – hier können Sie den Blick in die Ferne schweifen lassen - ein perfekter Ort zum Entspannen, sei es beim morgendlichen Kaffee, am Nachmittag mit einem Buch oder am Abend mit einem Glas Wein.*

*Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier haben Sie alle Möglichkeiten, Ihre Wohnräume individuell zu gestalten. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Hier befindet sich Platz für eine Waschmaschine - alternativ können Sie jedoch auch den Waschraum im Keller benutzen. Ein zusätzliches, separates Gäste-WC sorgt für noch mehr Flexibilität und Privatsphäre – gerade bei Besuch ein echter Pluspunkt.*

*Wichtig: Aufgrund des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft das Rücklagenkonto aufzufüllen und der hohen Heizungsverbrauchskosten der aktuellen Eigentümerin, liegt das Hausgeld aktuell bei 606 €. Zudem fallen zusätzlich zum Hausgeld monatlich ca. 100 € Erbpachtgebühren an.*

*Fazit: Diese charmante Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Aufteilung und gemütliche Wohnatmosphäre, sondern auch durch eine stabile und vertrauensvolle Eigentümergemeinschaft. Ob als gemütliches Eigenheim oder zukunftssichere Kapitalanlage – hier treffen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit durch eine wertstabile Lage aufeinander.*

*Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie begeistern!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

***Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969:***

***Die Raumaufteilung sieht wie folgt aus und bietet***

- ein helles Wohnzimmer***
- ein Schlafzimmer***
- ein Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer***
- eine kompakte Küche***
- ein funktionales Bad mit Badewanne und Dusche***
- ein separates Gäste-WC***
- eine funktionale Diele mit offenem Essbereich***
- zahlreiche Einbauschränke***
- einen großzügigen Balkon mit Abstellraum***

***Sonstiges:***

- zur Wohnung gehörender Kellerraum***
- Waschküche im Keller***
- Trockenraum im Keller***
- Garage***

***Übrigens: Diese Wohnung wird frei zu Mitte 2025 und das Beste: Beim Erwerb zahlen Sie keine zusätzliche Käuferprovision!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

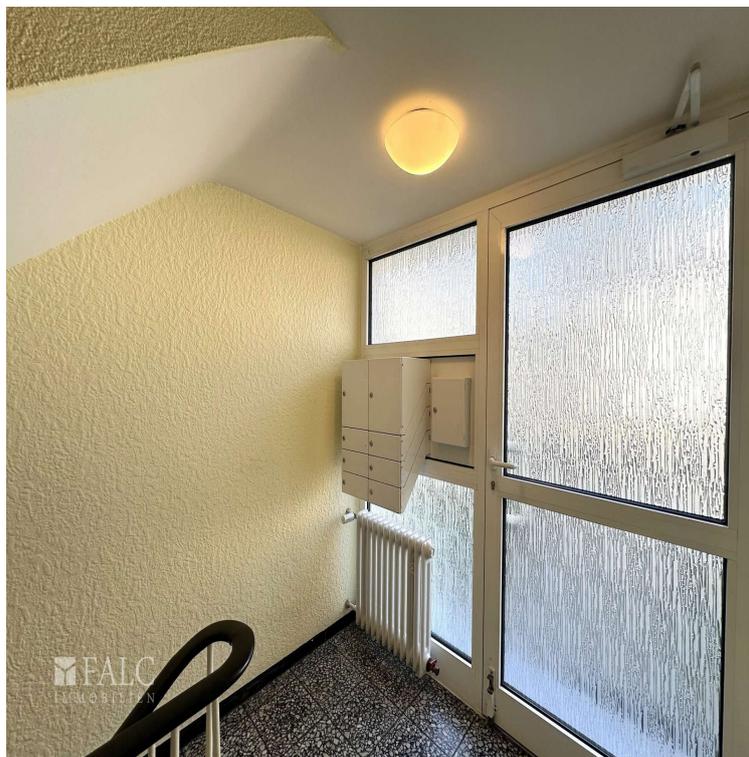
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



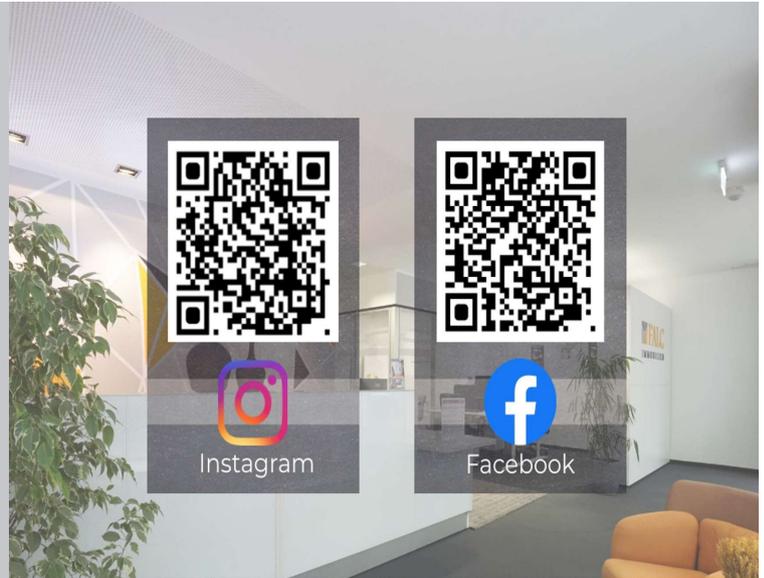
# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

**AUSGEZEICHNET**

GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT



**EINFACH MEHR.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

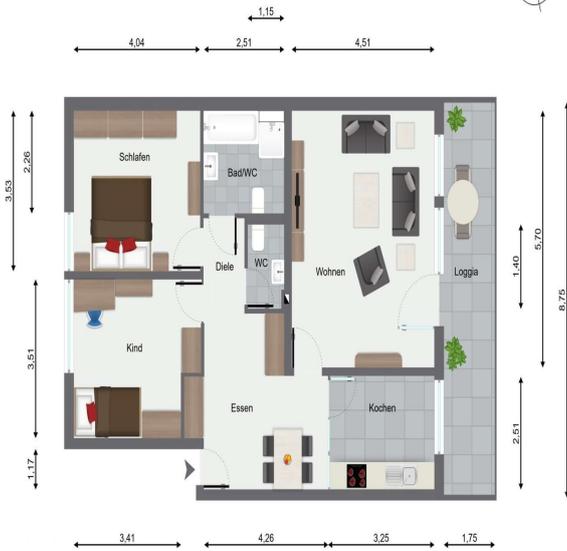


# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)