

## Attraktives 4-Familienhaus aus dem Jahr 1964 in ruhiger Lage von 45476 Mülheim a. d. Ruhr!

Mehrfamilienhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

|            |  |
|------------|--|
| Objekt-Nr: | 50936  |
| Adresse:   | Kirchbachstr. 36<br>DE-45476 Mülheim a. d. Ruhr<br>Deutschland |

#### Preise

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Kaufpreis:            | 760.000,00 EUR   |
| Courtage / Provision: | zzgl. 7,14 % Käufercourtage vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. |
| provisionspflichtig:  | ja   |

#### Flächen

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Wohnfläche:            | ca. 368 m <sup>2</sup> |
| Zimmerzahl:            | 12                     |
| Anzahl Badezimmer:     | 4                      |
| Anzahl Schlafzimmer:   | 8                      |
| Anzahl separater WC's: | 4                      |
| Grundstücksfläche:     | ca. 122 m <sup>2</sup> |

#### Ausstattung

|                      |  |
|----------------------|--|
| Art der Ausstattung: | normal                                       |
| Heizungsart:         | Zentralheizung                               |
| Befeuerung:          | Öl   |
| Bodenbelag:          | Fliesen, Laminat                             |
| Bauart des Hauses:   | Massivhaus                                   |
| Badezimmer:          | mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Dusche |
| Keller:              | ja   |
| unterkellert:        | ja   |
| Verglasung:          | doppelt verglast                             |
| Fenster:             | Kunststoff                                   |
| Dachform:            | Satteldach, Walmdach                         |

## Zustandsangaben

Baujahr: 1964  
Sanierung (in %): 75

## Energieausweis

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Energieausweis vorhanden:     | ja                             |
| Energieeffizienzklasse:       | E                              |
| erstellt am:                  | 09.04.2025                     |
| gültig bis:                   | 08.04.2035                     |
| Art des Energieausweises:     | nach Bedarf                    |
| Endenergiebedarf insgesamt:   | ca. 144 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Endenergiebedarf für Heizung: | ca. 144 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Beschreibung der Ausstattung

Dieses solide 4-Familienhaus wurde im Jahr 1964 erbaut und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Familien, die ein gepflegtes Mehrfamilienhaus suchen.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über vier separate Wohneinheiten, die sich auf 4 Vollgeschosse (inkl. EG) ohne Dachschrägen erstrecken.

Die Decken sowie die Treppen sind aus robustem Stahlbeton gefertigt, was für Stabilität und Langlebigkeit sorgt.

### Ausstattung & Zustand:

- Heizung: Ölheizung ist aus dem Jahr 1993. (Die Abrechnung der Öl-/Heizkosten erfolgt über die Firma Techem.)
- Wasserleitungen: Neue Wasserleitungen wurden kürzlich zu den Wohnungen verlegt.
- Keller: Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, ideal für Stauraum.
- Böden: Fliesen u. Laminat
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Das Bad im EG wurde im Jahr 2010 erneuert. Das Bad im 1. OG ist von 2015. Das Bad im 2. OG wurde 2017 erneuert.
- Wohnungen:

- o Die Wohnungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind bereits vermietet und befinden sich in einem sehr guten Zustand, wie auf den Bildern der Wohnung im 1.OG zu sehen ist.
- o Die 4. Wohnung im obersten Geschoss ist noch zu sanieren.

Hier ist vor allem die Installation eines neuen Badezimmers erforderlich.

Nach Abschluss der Sanierung kann diese Wohnung mindestens für zusätzliche 700,00 € monatlich vermietet werden.

#### Einnahmen & Potenzial:

- Derzeitige Mieteinnahmen: 1.900,00 € (Kaltmiete zzgl. NK)
- Vermietungspotenzial: Bei Vollvermietung insgesamt ca. 2.600,00 € monatlich zzgl. NK.

#### Besonderheiten:

- Das Haus bietet eine stabile Bausubstanz mit Stahlbetondecken und -treppen.
- Die voll unterkellerte Bauweise ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- Die noch zu sanierende Wohnung bietet ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial nach Modernisierung.

#### Fazit:

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus ist eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren, die Wert auf stabile Bausubstanz und Entwicklungspotenzial legen.

Mit einer kleinen Sanierung der vierten Wohnung lässt sich die Rendite deutlich steigern.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

Riedel Immobilien, Andreas Riedel: Mobil 0172-2817700 oder 02871-232309

Hinweis:

---

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der genannten Informationen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Rufen Sie an:

Andreas Riedel Tel.: 02871-232309 oder Mobil: 0172-2817700

## Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



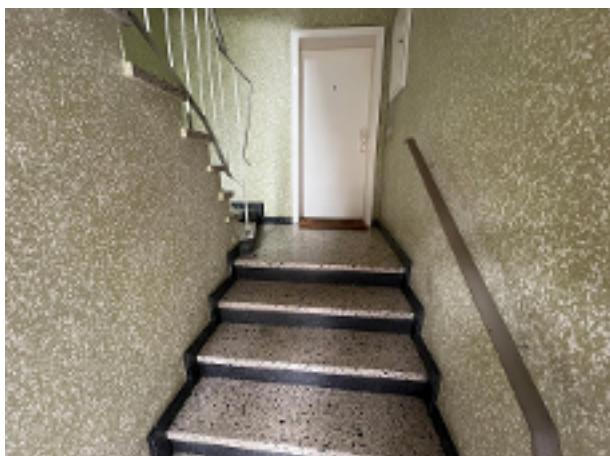
Rückansicht



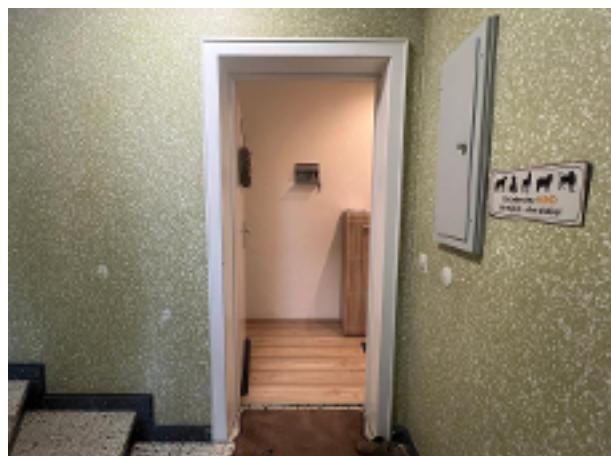
Rückansicht



Treppenhaus



Treppenhaus



Wohnungseingang 1. OG



Flur Whg. 1. OG



Flur Whg. 1. OG



Wohnzimmer: Whg. 1. OG



Wohnzimmer: Whg. 1. OG



Wohnzimmer: Whg. 1. OG



Küche 1. OG



Küche 1. OG



Küche 1. OG



Elternz. 1. OG



Elternz. 1. OG



Elternz. 1. OG



Büro od. Kinderz. 1. OG



Büro od. Kinderz. 1. OG



Büro od. Kinderz. 1. OG



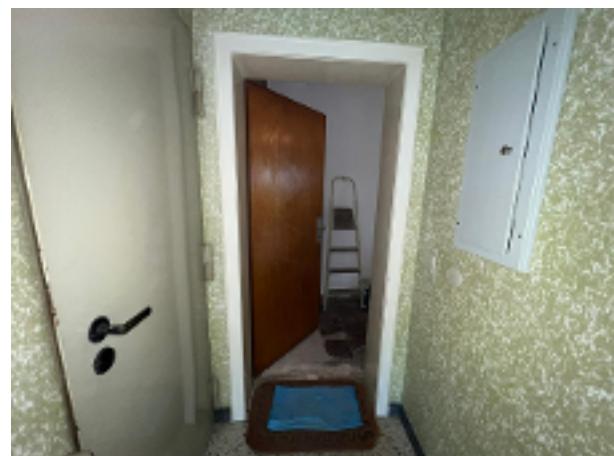
Bad 1. OG



Bad 1. OG



Bad 1. OG



Wohnungseingang 3. OG



Flur 3. OG



Flur 3. OG



Wohnz. 3. OG



Küche 3. OG



Elternz. 3. OG



Büro od. Kinderz. 3. OG



Bad 3. OG



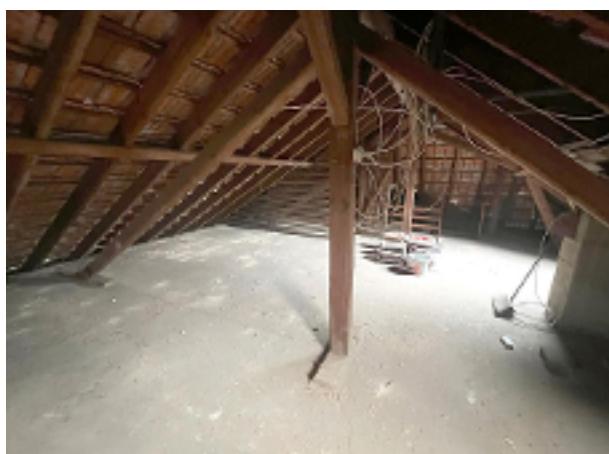
Treppe zum Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Außenkellertreppe



Flur im Keller



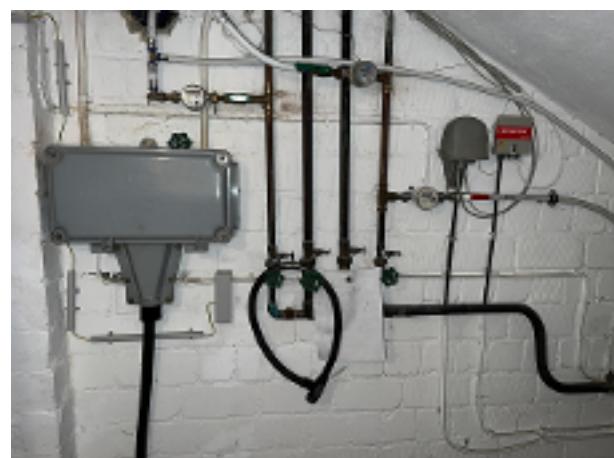
eigener Kellerraum



eigene Kellerräume



Trockenkeller



Hausanschlüsse



Hausanschlüsse



Ölheizung

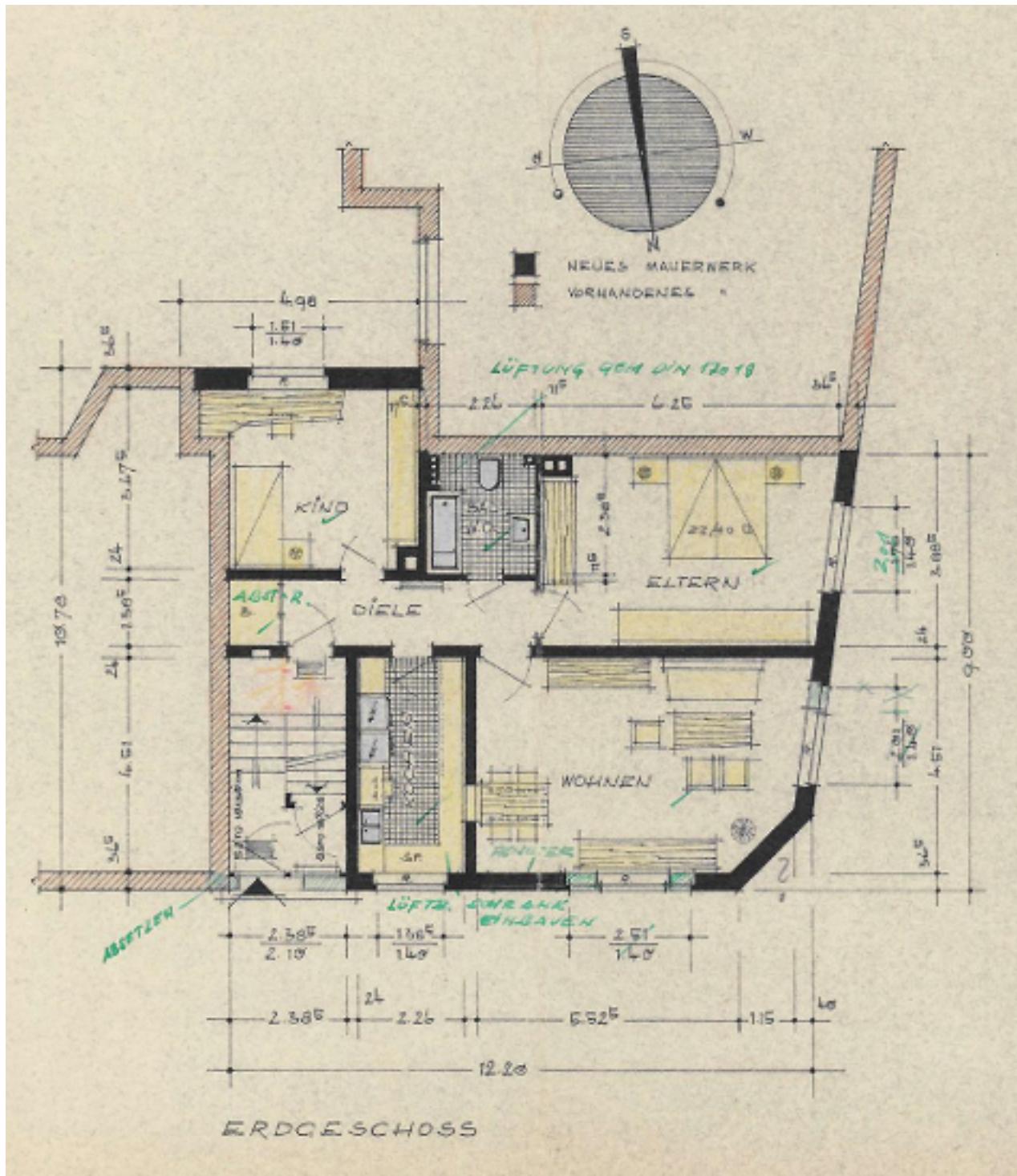


Ölheizung

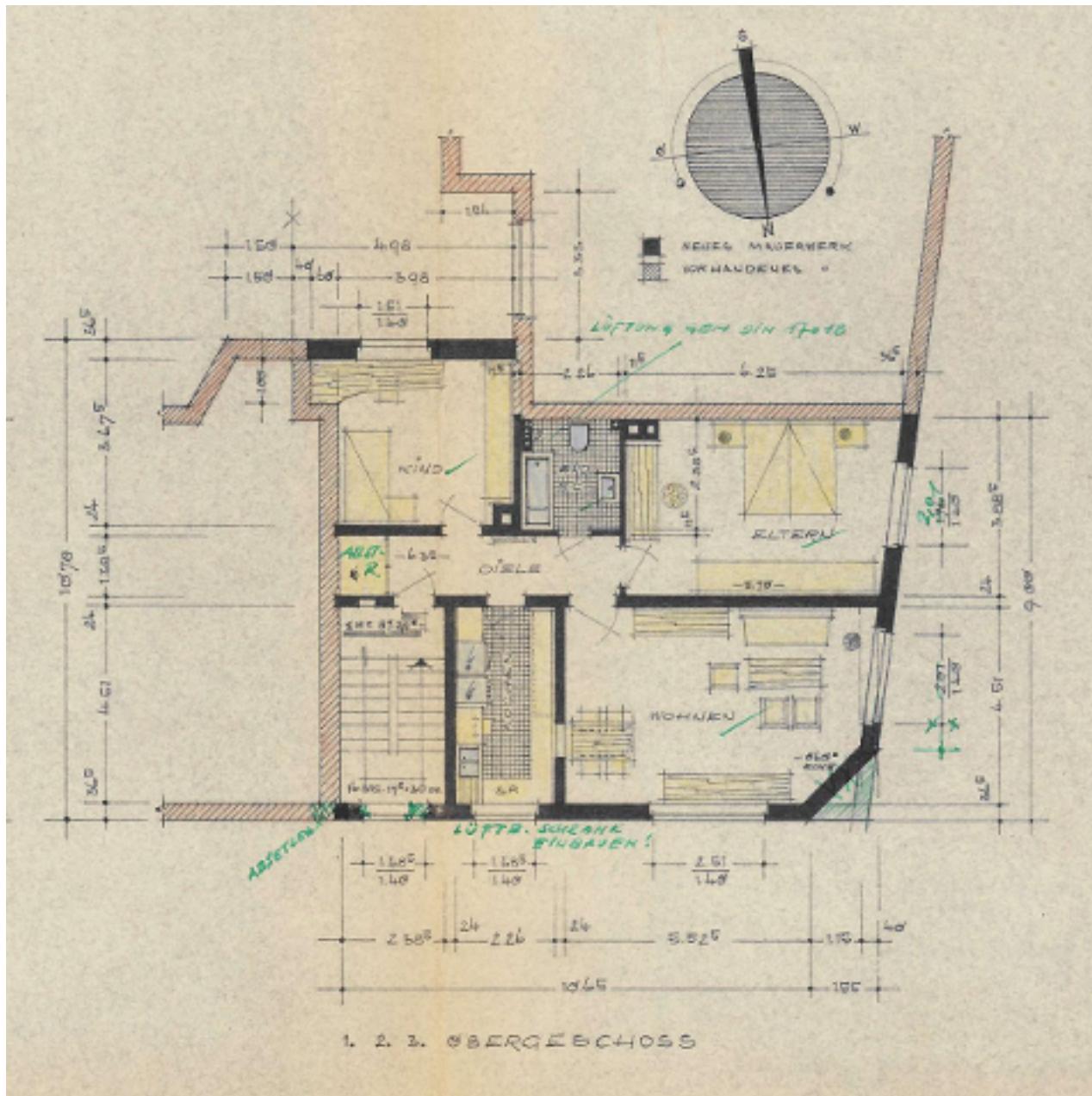


7000 l Öltank

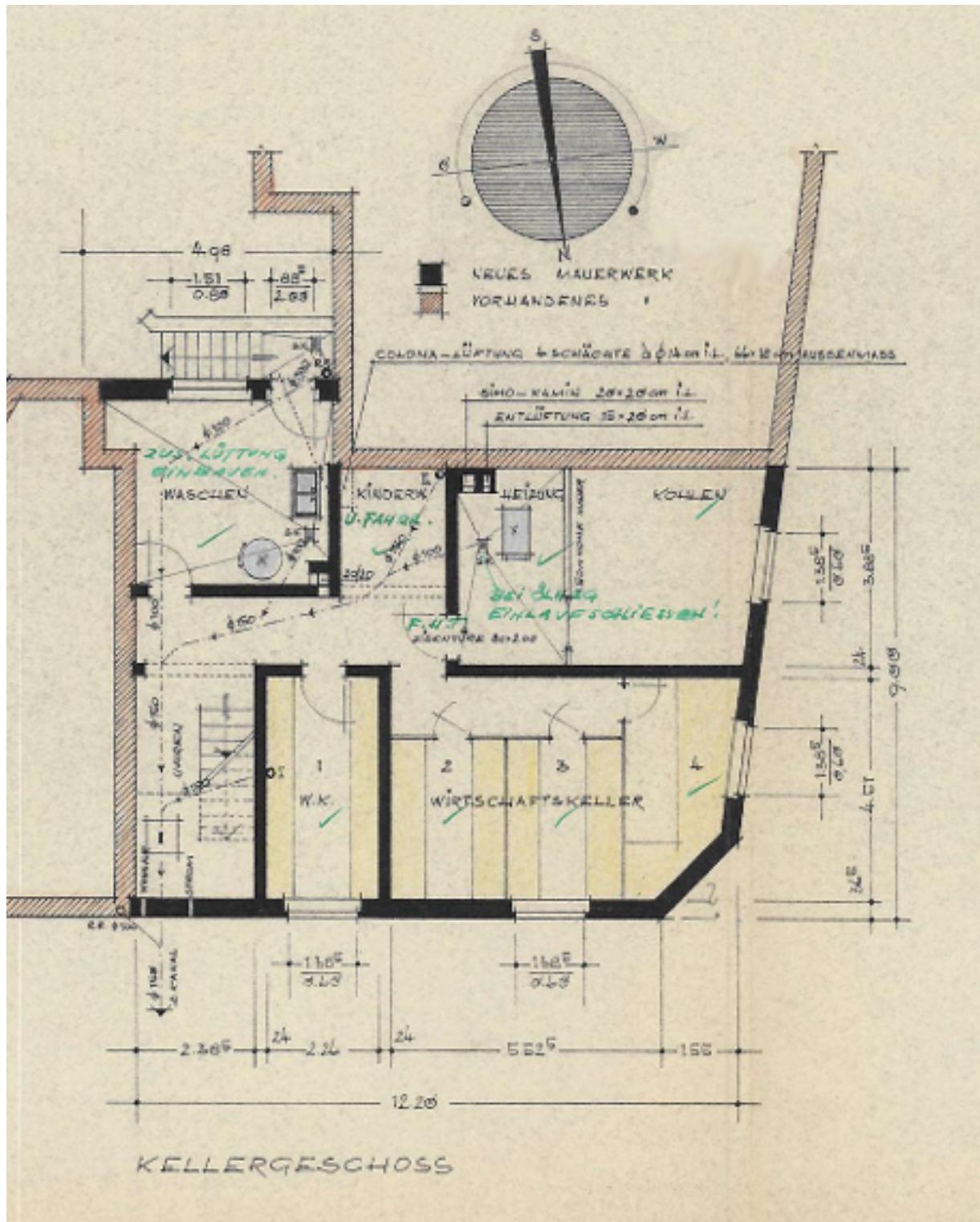
## EG-Grundriss



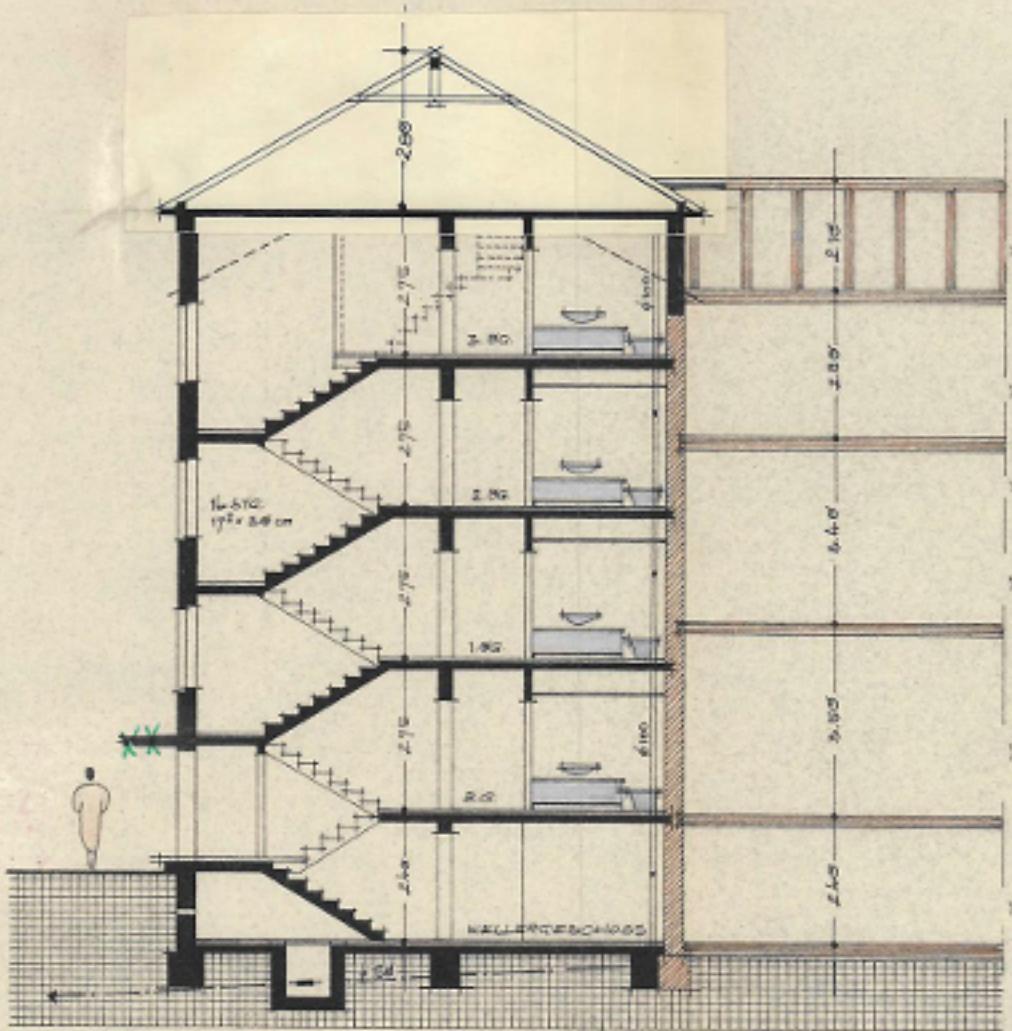
## 1.-3. OG-Grundriss



# Keller-Grundriss



## Schnitt



## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:** Riedel Immobilien  
**Adresse:** In den Gärten 49 b  
DE-46395 Bocholt  
Deutschland  
**Aufsichtsbehörde:** Ordnungsamt Kreis Borken · Burloer Str.  
93 · 46325 Borken  
**Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):** Gewerbeerlaubnis nach § 34c vom  
16.05.2011 bei der Stadt Bocholt.  
**USt-IdNr:** DE 124232057  
**Vertretungsberechtigter:** Andreas Riedel  
**Webseite:** www.riedel-immobilien.info

### Ihr Ansprechpartner

**Name:** Andreas Riedel  
**Telefon:** +49 (0) 28 71-23 23 09  
**Mobiltelefon:** +49 (0) 172-281 77 00  
**Fax:** 0 28 71-23 23 51  
**E-Mail:** riedel.immo@web.de