

# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in gepflegtem 6 Parteienhaus



## Fakten

<i>Baujahr:</i>	<i>1971</i>
<i>Wohnfläche:</i>	<i>ca. 85 m<sup>2</sup></i>
<i>Etage:</i>	<i>Erdgeschoss</i>
<i>Zimmer:</i>	<i>2</i>
<i>Badezimmer:</i>	<i>1</i>
<i>Balkon:</i>	<i>ja</i>
<i>Garten:</i>	<i>Gemeinschaftsnutzung</i>
<i>Garage:</i>	<i>nein</i>
<i>Heizungsart:</i>	<i>Gas-Zentralheizung</i>
<i>Kellerraum:</i>	<i>ja</i>
<i>Mtl. Hausgeld:</i>	<i>207,09 €</i>
<i>Mtl. Rücklage:</i>	<i>54,91 €</i>
<i>Bestehende Instandhaltungs- rücklage:</i>	<i>20.650,00 €</i>
<i>MEA:</i>	<i>658,91 / 5000</i>
<i>Kaufpreis:</i>	<i>89.001 €</i>
<i>Provision:</i>	<i>4,76 % inkl. der ges. MwSt.</i>



Das gepflegte 6-Parteien-Haus  
liegt in einer ruhigen Sackgasse.  
Somit ist kein  
Durchfahrtsverkehr gegeben.





Die 85 m<sup>2</sup> Wohnung verfügt über eine große und helle Küche. Genügend Platz um eine zusätzliche Essecke einzurichten ist vorhanden.



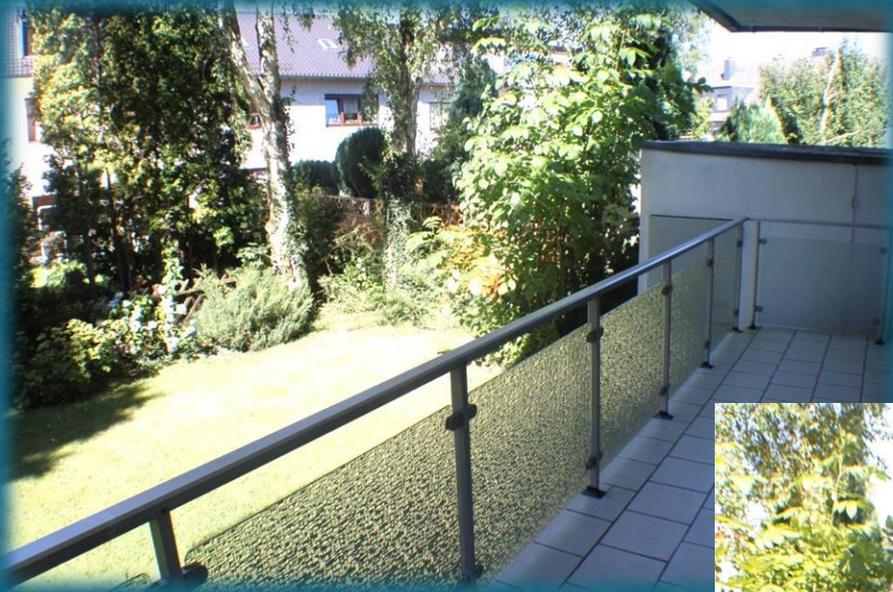
Das große Wohnzimmer bietet ca. 32m<sup>2</sup> und ist mit schönem Parkettboden ausgestattet.

Die große Fensterfront lässt viel Licht eindringen.

Durch die Türe gelangst Du auf den großen, länglichen Balkon.

Von hier hast Du einen schönen Ausblick in den Gemeinschaftsgarten.





Der gepflegte  
Gemeinschaftsgarten und der  
Balkon





Badezimmer und Schlafzimmer sind etwas abgegrenzt durch einen kleinen Vorflur. Hier befindet sich wie in der Diele ein praktischer Einbauschränk.

Das Schlafzimmer verfügt über ca. 18 m<sup>2</sup> und weist somit eine angenehme Größe auf. Auch dieser Raum hat eine große Fensterfront, mit viel Lichteinfall, sodass der Raum hell und freundlich wirkt.

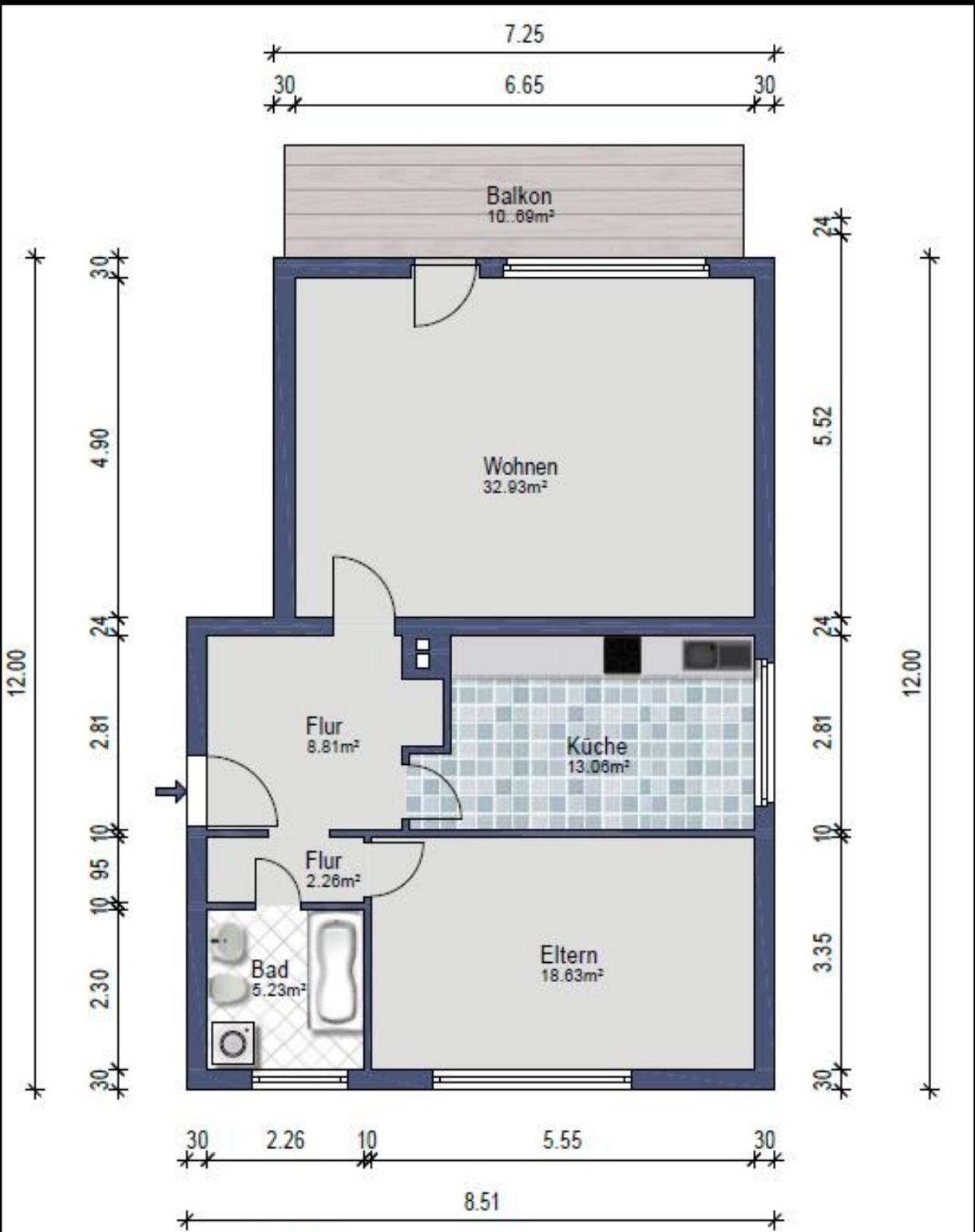


Das Badezimmer mit großem Fenster und Badewanne gestaltet sich derzeit in Blautönen.

An der Badewanne befindet sich eine feste Duschkabine, die an allen Seiten schließbar ist.



# Grundriss



Erdgeschoss

## Lagebeschreibung

Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft.

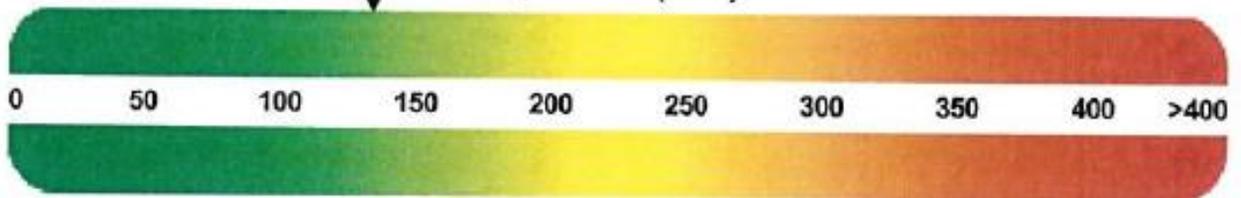
Inmitten des Ruhrgebietes liegt die grüne Oase Mülheim an der Ruhr mit ihrer verkehrsgünstigen Anbindung zwischen Duisburg, Oberhausen, Essen und Ratingen eingebettet. Sowohl zu den Flughäfen als auch den Messeständen der Region haben Sie von Mülheim aus optimale Verbindungen.

Außerdem hält Mülheim abwechslungsreiche Naherholungs- und Freizeitangebote bereit - Vom Tierpark über die wunderschöne Auenlandschaft, umfangreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten bis zur Musik- und Volkshochschule.

## Energieausweis



**Dieses Gebäude:**  
134,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)



## Immobilien Scout sagt über uns:

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“

### Immobilienbewertung, Verkauf und Kauf

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

### Baufinanzierung

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

### Versicherung

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

### Handwerkerservice

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

### Bau- und Sanierungsbetreuung

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

### Hausverwaltung





## Kostenlose und unverbindliche Baufinanzierungsberatung

Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,

wussten Sie schon, dass auch eine  
Finanzierungsberatung zu unserem Serviceangebot  
gehört?

Hier erhalten Sie ohne Kosten oder Verpflichtungen  
wertvolle Informationen unabhängig davon, ob Ihre  
Wunschimmobilie durch uns vermittelt wurde.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen  
Beratungstermin unter:

02845-39547-0 oder [www.fcggmbh.de](http://www.fcggmbh.de)





# Widerrufsbelehrung

## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns ( FCG Immobilien GmbH, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.de ) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht