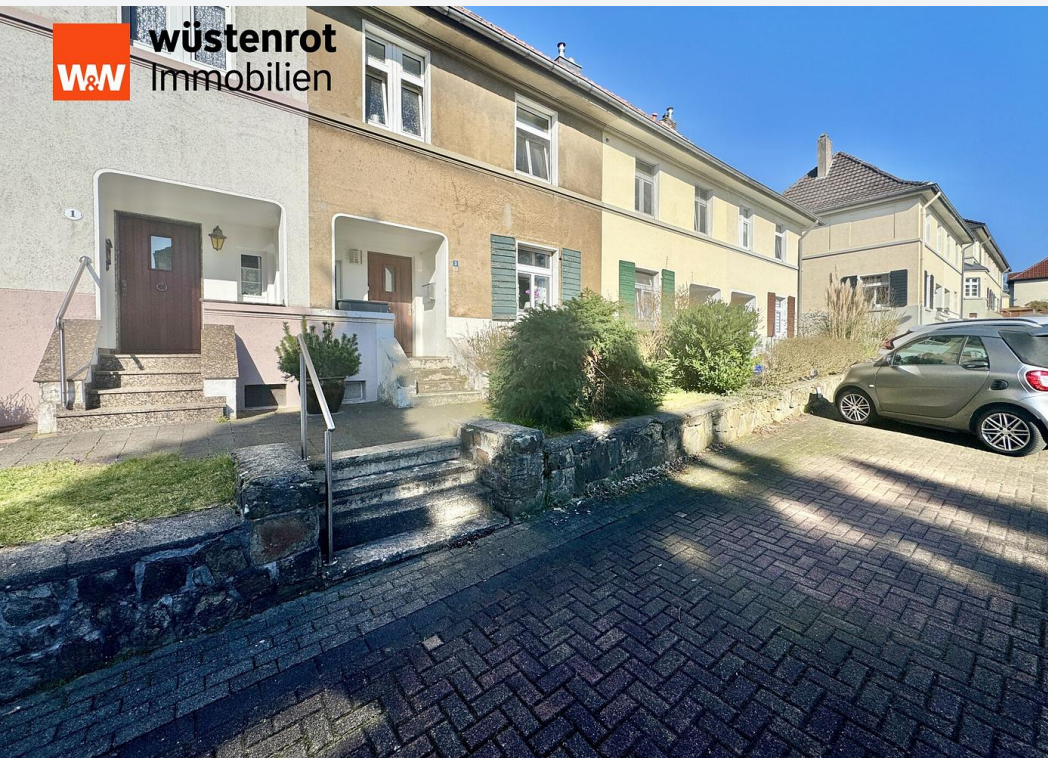




**45473 Mülheim an der Ruhr**

**Charmantes Denkmalhaus mit Kamin, Garten & Ausbaureserve**



**wüstenrot**  
Immobilien

**369.000 €**

Kaufpreis

**85 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**225 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner**

**Wuestenrot-Immobilien Ersan Aslan**

Ersan Aslan

Tel.: 00491772436266

[ersan.aslan@wuestenrot.de](mailto:ersan.aslan@wuestenrot.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	225 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	1

**Allgemeine Infos**

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	369.000 €
Kaufpreis / qm	4.117,65 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	04.03.2026
Baujahr (Haus)	1923
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	129.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



## Zustand

Baujahr	1923
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Manche Häuser erzählen Geschichten. Dieses denkmalgeschützte Zuhause in der beliebten Papenbusch-Siedlung verbindet historischen Charme mit moderner Substanz.

Das Haus wurde 2004 umfassend renoviert. Dabei wurden sämtliche Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen erneuert, alle Räume neu gestaltet sowie Küche und Badezimmer im Anbau neu aufgebaut. Die Leitungen sind vollständig unter Putz verlegt und sorgen für eine klare, großzügige Raumwirkung.

Das Wohnzimmer mit Kamin bildet den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Duschbad sowie ein großzügiges Arbeitszimmer, das schallisoliert ausgeführt wurde und sich ideal als Homeoffice eignet.

Der Garten mit Terrasse und Walnussbaum bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Grünen.

\*\*\*Zusätzlich bietet der Dachboden Ausbaupotenzial von über 20 m<sup>2</sup>, da Anschlüsse für Heizung, Wasser, Abwasser und Strom bereits vorhanden sind\*\*\*

Besonders attraktiv ist die Lage:

Ein Park mit Spielplatz (ca. 200 m) sowie das Horbachtal (ca. 500 m) bieten hervorragende Naherholung. Die Straßenbahnlinie 102 ist nur etwa 400 m entfernt und verbindet die Siedlung in rund 5 Minuten mit dem Mülheimer Hauptbahnhof.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die historische Architektur mit Potenzial in ruhiger grüner Lage suchen.

E-Ausweis: Verbrauchsausweis, Kennwert E, Bj. Haus 1923, Bj. Wärmeerzeuger: 2017 mit Warmwasseraufbereitung und Therme/Warmwasserspeicher, 129 kWh, Gültig bis 04.03.2036

Rufen Sie jetzt an und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Papenbusch-Siedlung in Mülheim an der Ruhr, einer gewachsenen Wohnstruktur mit viel Grün und verkehrsberuhigten Straßen.

Die Siedlung ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt, da sie eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur bietet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

Park mit Spielplatz – ca. 200 m

Naherholungsgebiet Horbachtal – ca. 500 m

Supermarkt Netto – ca. 650 m

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – ca. 1,5 km

Die Straßenbahnlinie 102 (Haltestelle Bessemerstraße) ist nur etwa 400 m entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zum Mülheimer Hauptbahnhof in ca. 5 Minuten.

So genießen Sie ruhiges Wohnen im Grünen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.









**wüstenrot**  
Immobilien



































**wüstenrot**  
Immobilien





**wüstenrot**  
Immobilien









**Kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.**

Ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu unterstützen.

Ersan Aslan | [ersan.aslan@wuestenrot.de](mailto:ersan.aslan@wuestenrot.de) | 0177 2436266 | [www.wuestenrot-immobilien.de](http://www.wuestenrot-immobilien.de)