

Objektnummer: 20.0032.0.0032.

## Gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

---

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung und angenehmer Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche präsentiert sich kompakt und effizient gestaltet mit einem Zugang zum Balkon. Der helle Laminatboden und die angenehme Belichtung der Räume, sorgen für eine freundliche und komfortable Wohnatmosphäre.

### Adresse & Objektinformationen:

---

|                                      |               |                      |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|
| PLZ / Ort: 45475 Mülheim an der Ruhr | Etage:        | 4                    |
| Stadtteil: Dümpten                   | Zimmer:       | 2                    |
| Straße: Hildegardstr. 1a             | Gesamtfläche: | 57,01 m <sup>2</sup> |

### Kosten:

---

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Netto-Kaltmiete: 505,00 € | Betriebskosten: 108,00 € |
| Warmmiete: 658,00 €       | Heizkosten: 45,00 €      |
| Kaution: 1.010,00 €       |                          |

### Raumgestaltung:

---

1 Balkon  
1 Schlafzimmer  
1 Badezimmer

### Bausubstanz & Energieausweis:

---

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Bodenbelag: Laminat                  | Energieeffizienzklasse: D   |
| Energieausweisart: Verbrauchsausweis | Energiezertifikat: ENEC2014 |
| Baujahr: 1977                        |                             |
| Heizungsart: Zentralheizung          |                             |
| Energieträger: Gas                   |                             |

## Ausstattung:

---

- 2 Räume, Küche, Diele, Bad
- heller Laminatboden in allen Wohnräumen
- Wannenbad
- großer Wandschrank als Abstellkammer
- Ideale Raumaufteilung
- Mindestmietzeit 2 Jahre
- Warmwasseraufbereitung durch Durchlauferhitzer

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im beliebten Mülheimer Stadtteil Dümpten. Die Wohnlage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Restaurants. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen A40 und A52 sorgt für schnelle Wege in die umliegenden Städte. Grünflächen und Naherholungsgebiete in der näheren Umgebung bieten zudem einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

## Sonstiges

---

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rhein-Ruhr-Kreis. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

## Ansprechpartner

---

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

# Fotos

