



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# **\*reserviert\* freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus auf großartigem Grundstück und Potenzial**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_310	<b>Stand vom:</b>	02.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Straße:</b>	Winkhauserweg 138	<b>Ort:</b>	45473 Mülheim an der Ruhr
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	688,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57
-------------------	--------------	-------------------	------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-07-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1954
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	241.50 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Essen	<b>Name:</b>	Sebastian Zeutzem
<b>Straße:</b>	Eleonorastr. 41	<b>Ort:</b>	45136 Essen
<b>Telefon:</b>	0800 800 98 77	<b>E-Mail:</b>	essen@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-essen.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses 1954 erbaute freistehende Haus bietet Ihrer kleinen Familie den idealen Rückzugsort. Das Haus liegt in einer bevorzugten Wohnlage von Mülheim Winkhausen und hat einen kaum einsehbaren Garten mit einer idealen Größe.

||| Die gekennzeichneten Bilder zeigen Renovierungsvorschläge |||

Auf jeder Etage befinden sich 3 Zimmer, Badezimmer und Küche. Der Keller bietet eine Ausbaureserve. Hier wurden bisher schon 2 Räume als Hobbyräume genutzt. Ein Ausbau in Wohnraum wäre sogar bei 3 Räumen möglich. Eine Vergrößerung von 120 qm auf 170 qm.

Bisher wurde das Haus als Zweifamilienhaus genutzt, jede Wohneinheit ist in sich geschlossen. Daher wäre das Haus auch ideal als Mehrgenerationenhaus nutzbar oder eine Einheit als Kapitalanlage zu vermieten.

Durch das große Grundstück ist zusätzlich ein Anbau unproblematisch. In der Vergangenheit wurde hierzu auch eine Bauvoranfrage gestellt.

Der wunderschöne große Garten bietet Potenzial für eine tolle ruhige Wohlfühloase. Hier kann unkompliziert eine Terrasse angelegt werden oder Sie bauen das Wohnzimmer mit einer großen Dachterrasse mit Zugang zum Garten aus.

Ihr Auto können Sie in der angebauten Garage gut unterbringen, das Parken an der Straße ist auch jederzeit problemlos möglich.

Das Haus wird über eine 1998 eingebaute Gasheizung beheizt. Diese ist voll funktionsfähig und muss nicht getauscht werden.

Das Haus bedarf aktuell einer grundlegenden Renovierung / Sanierung:

- Boden und Wandbeläge erneuern
- Bäder renovieren oder komplett erneuern
- Dach erneuern und dämmen
- Fassade erneuern

Fragen Sie uns bei einer Besichtigung bei Interesse an Kostenvoranschlägen für diese Gewerke gerne an.

Wir stehen Ihnen auch bei Umbauten und Renovierungen immer als Partner zur Seite.

## Lage:

---

Winkhausen ist ein Stadtteil im Westen der Stadt Mülheim an der Ruhr, Nordrhein-Westfalen. Es liegt nördlich der Ruhr und ist durch seine verkehrsgünstige Lage mit der Autobahn A40 und der Nähe zum Hauptbahnhof Mülheim gut angebunden. Der Stadtteil ist überwiegend durch Wohngebiete geprägt, bietet aber auch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten. Die Infrastruktur ist gut entwickelt mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung:

---

- 120 qm Wohnfläche verteilt auf 2 Wohneinheiten (ausbaubar)
- großer trockener Keller mit zusätzlichen Hobbyräumen (Wohnraum durch Umbau möglich)
- 2 Bäder
- großer Garten auf 600 qm Grundstück
- Garage und Stellplatz

## Sonstiges:

---

3,57 % Provision inkl. 19 % MwSt. bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällig

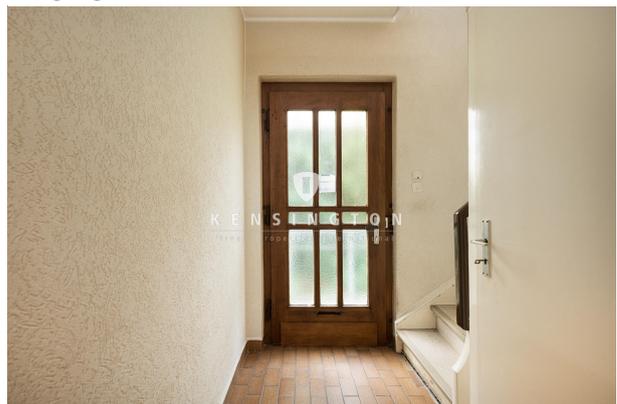
## Bilder

---

Sanierungsbeispiel



Eingangsbereich



Treffe zu 1. Etage



Wohnzimmer



Wohnzimmer Vorschlag



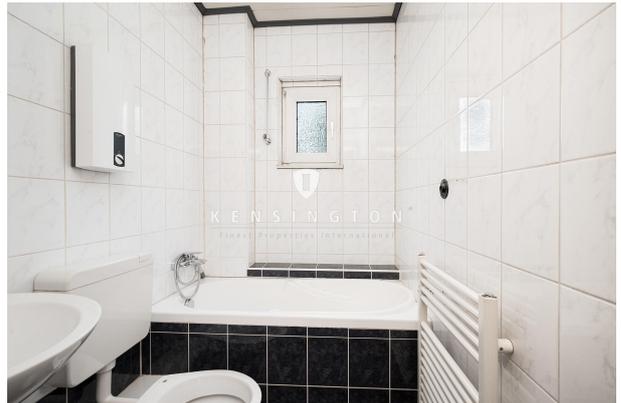
Schlafzimmer



Schlafzimmer Vorschlag



Badezimmer



Badezimmer Vorschlag



2. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer Vorschlag



Kinderzimmer



Kinderzimmer Renoviert



Garten



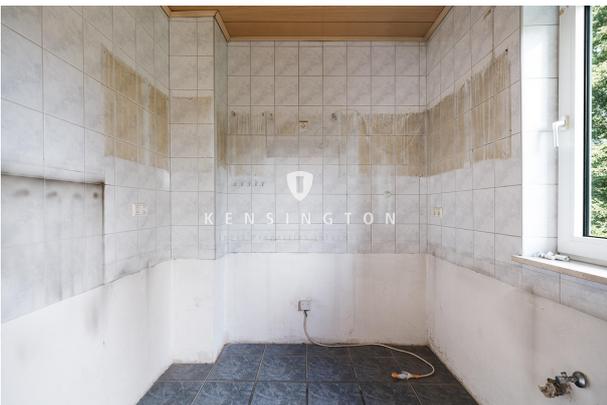
Garten neu gestaltet



Erdgeschoss



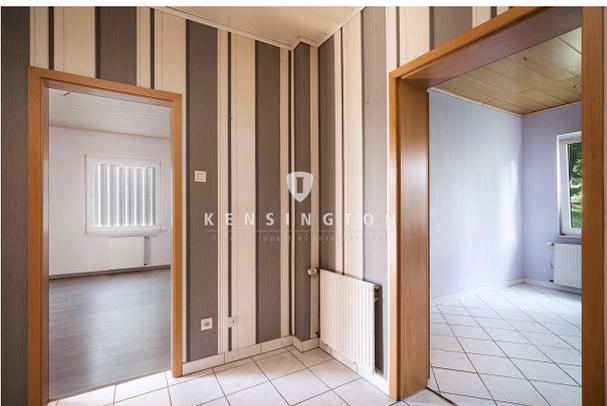
Küche



Blick in Badezimmer



Flur EG



Blick in Küche EG



EG Zimmer



Zimmer 1. Etage



Blick in Küche 1. Etage



Wohnraum 1.



Wohnraum 1. Etage



Küche 1. Etage



Flur 1. Etage



1. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



Badezimmer 1. Etage



Zugang Dach



EG



1.OG



## Energieausweis\_Allgemein

### DER ENERGIEAUSWEIS

Die Energieausweise zeigen an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, indem sie folgende Merkmale angeben:

- ✓ Heizwärmebedarf (HwB)
- ✓ Primärenergiebedarf (PEB)
- ✓ CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ✓ Gesamtenergieeffizienzkoeffizient (KEE)

Die wichtigste Kennzahl darunter ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret bedeutet die Klasse den Aufwand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, zu kühlen. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich um einen Abbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Abbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche**
A+	unter 30 kWh/m²/a	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/m²/a	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/m²/a	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/m²/a	7 Euro
D	100 bis unter 150 kWh/m²/a	9 Euro
E	150 bis unter 180 kWh/m²/a	12 Euro
F	180 bis unter 200 kWh/m²/a	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/m²/a	18 Euro
H	über 250 kWh/m²/a	20 Euro und mehr

Hierbei ist zu beachten, dass es sich um einen Abbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Abbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

- D** 100 - 150 gut sanierte Altbau
- E** 150 - 180 sanftere Altbau
- F** 180 - 200 sanftere Altbau
- G** 200 - 250 teilweise sanierte Altbau

Unser Energie-Experte sagt:  
 Ein normaler Altbau liegt erhaltungsgerade im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeutet die häufig geringere Sanierungskosten im Bereich der Fenster oder der neuen Heizung meistens nur ohne Weiteresgang zum E bis D zu zeigen, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

## Sanierungsmassnahmen

### SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER

Wenn man sein Zuhause energieeffizienter gestalten möchte, muss man Zeit und Geld investieren.

MABNAHME	KOSTEN
Austausch der Heizungsanlage	6.000 € - 25.000 €
Dämmung der obersten Geschossdecke	1.000 € - 3.000 €
Dämmung des Daches	2.000 € - 5.000 €
Dämmung der Außenwände	10.000 € - 40.000 €
Tausch von Fenstern und Türen	5.000 € - 10.000 €
Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	4.000 € - 10.000 €

MABNAHME	AMORTISATIONSZEIT
Fenster tauschen	8 - 15 Jahre
Neue Heizung installieren	7 - 10 Jahre
Solarthermie-Anlage installieren	10 - 15 Jahre
Fassade dämmen	8 - 14 Jahre
Dach dämmen	8 - 11 Jahre

Folgende Einsparungen seien pro Sanierungsmaßnahme möglich (abhängig von Fenstern, Dach, Fassade oder Heizung):

- 1-Personen-Haushalt: ca. 90 € jährlich
- 2-Personen-Haushalt: ca. 120 € jährlich
- 3-Personen-Haushalt: ca. 150 € jährlich
- 4-Personen-Haushalt: ca. 190 € jährlich

Unser Energie-Experte sagt:  
 Die Dämmung des Daches ist die einfachste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieeinsparung. Die Amortisationszeit kann je nach Dach und Dämmstärke bei nur 5 - 10 Jahren liegen.

## Zwischenbild\_Weitere-Infos

### MEHR DAVON?

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage.

Sprechen Sie uns an!