Mülheim

Schöner Wohnen in bester Lage

CODICE OGGETTO: 25088007

PREZZO D'ACQUISTO: 1.795.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 398 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.233 m^2

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25088007
Superficie netta	ca. 398 m²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 125 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.04.2034

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	163.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

Una prima impressione

Das 1977 um einen Anbau erweiterte Einfamilienhaus wurde durch die jetzigen Eigentümer 2017 kernsaniert und bietet Ihnen heute ein luxuriös ausgestattetes und bis ins Detail durchdachtes großzügiges Wohnkonzept, das sich hervorragend für eine große und schwimmbegeisterte Familie eignet. Mit über 500 m² Wohn- und Nutzfläche überzeugt unser Immobilienangebot nicht nur durch Größe. Mit ca. 310 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss, knapp 125 m² Keller- und Nutzräumen, ca. 86 m² Spa-Bereich und mit über 160 m² Terrassenflächen wurde die Gesamtfläche des Hauses und die des rund 1.230 m² großen Grundstücks perfekt aufgeteilt. Bereits beim Betreten des Hauses lädt das geräumige Entrée Ihre Gäste ein sich wohlzufühlen. Ein exklusiver Dielenboden, Glaselemente, maßangefertigte weiße Einbauschränke und eine darauf abgestimmte Beleuchtung sowie weiße glatte Wände vermitteln einen ersten Eindruck des Hauses, der sich in jedem Zimmer des Erd- und Obergeschosses wiederfindet. Durch den türlosen Durchgang gelangen Sie vom Entrée in das rund 130 m² offen gestaltete Erdgeschoss. Viele bodentiefe Fensterelemente verwöhnen hier den neuen Eigentümer mit einer maximalen Lichtausbeute. Rechterhand lädt das Kaminzimmer in der dunklen Jahreszeit zum Entspannen ein. Daneben befindet sich das "reine" Fernsehzimmer mit einer Raffstoreanlage. An die mit Gaggenau-Elektrogeräten ausgestattete offene Einbauküche grenzt nicht nur der Essbereich, sondern auch das um eine Stufe versetzte überaus großzügige Wohnzimmer an. Selbstverständlich darf hier ein zweiter Kamin nicht fehlen. Die offene Wohnraumgestaltung des gesamten Erdgeschosses erlaubt den "Rundlauf" zurück zur Küche. Im Obergeschoss streiten sich vier großzügige Schlaf- und/ oder Arbeitszimmer, ein lichtdurchflutetes Masterbad, zwei geschmackvolle Duschbäder und ein begehbarer Kleiderschrank um die Auszeichnung "schönster Raum der ersten Etage". Nach unserer Einschätzung gewinnt das "Kopf- an Kopf-Rennen" der "Elternbereich" des Hauses: Ein helles Schlafzimmer mit angrenzendem begehbaren Kleiderschrank und nachfolgendem Masterbad mit Blick in den Uhlenhorst. Dicht gefolgt liegen die drei nahezu gleich großen Kinderzimmer, die auch wahlweise als Arbeitszimmer genutzt werden können. Hierbei verfügt einer dieser Räume über ein Duschbad en Suite und bietet sich damit auch als Gästezimmer an. Der auf Ruhe und Entspannung angelegte Garten mit Sonnenterrassen über und neben dem revitalisierten Hallenschwimmbad mit Duschen und einer Sauna komplettiert den außergewöhnlichen Gesamteindruck unseres Angebotes. Ein Gartenhaus mit Kamin rundet den hinteren Teil des Grundstücks gekonnt ab. Zu guter Letzt: Eine Doppelgarage und zwei weitere PKW-Stellplätze bieten ausreichend Raum für Ihren Fuhrpark. Aus Diskretionsgründen stellen wir Ihnen hier nur begrenztes Bildmaterial der Immobilie zur Verfügung. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein umfangreich bebildertes Exposé mit

detaillierten Grundrissen zu.

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

Dettagli dei servizi

- Gasbrennwertheizung mit Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung
- Solarthermie und Photovoltaikanlage (5,76 kWp)
- hochwertige Echtholzböden (Landhausdielen) in allen Wohnräumen
- elektrische Rollläden/Raffstoreanlage
- hochwertige Zimmertüren (2,11 m) mit innenliegenden Zargen
- exklusives Masterbad
- zwei hochwertige Duschbäder
- zwei Gäste-WC's
- begehbarer Kleiderschrank
- zahlreiche Einbauschränke
- zwei Innen-Kamine, ein Außenkamin
- Luxus-Einbauküche mit Gaggenau-Elektrogeräten
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Smart-Home-Steuerung
- LAN- und Fernsehanschluss in jedem Wohnraum
- zahlreiche bodentiefe, doppelt verglaste Schiebetürenelemente
- Doppelgarage und zwei PKW-Stellplätze
- Wallbox
- verschiedene Terrassen mit insgesamt ca. 160 m² Gesamtfläche
- Bewässerungsanlage
- elektrisch ausfahrbares Sonnensegel über der Südterrasse
- modernisierte lichtdurchflutete Schwimmhalle mit Sauna- und Duschbereich (2022 revitalisiert)
- Außenkaminplatz mit Gartenhaus
- Gartenhaus und Kaminholzunterstand

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

Tutto sulla posizione

Unser großzügiges, freistehendes Immobilienangebot befindet sich in Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in unmittelbarer grüner Umgebung. "Ruhe" wird hier groß geschrieben. Der „Uhlenhorster Wald" liegt direkt vor Ihrer Haustür und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Ein Städtischer Kindergarten und eine beliebte Grundschule sind nur ca. 300 Meter entfernt. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie im fünf Autominuten entfernten Stadtteilzentrum Broich oder auch im „Dorf Saarn“ (Mülheim-Saarn) erledigen. Aufgrund der idealen Nähe zu allen Autobahnanschlüssen stellt dieser Teil Mülheims einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar. Die umliegenden Nachbarstädte Essen und insbesondere Düsseldorf sind, wie auch der Düsseldorfer Flughafen, in ca. 20 Fahrminuten erreichbar. In die Duisburger Innenstadt brauchen Sie mit dem Auto keine 15 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel stehen fußläufig zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 163.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25088007 - 45479 Mülheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr
Tel.: +49 208 - 46 93 179 0
E-Mail: muelheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com