

Mülheim

# Traumhafte Gartengeschosswohnung im Naturschutzgebiet

Objektnummer: 24088016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24088016	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	25.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.06.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines Zweifamilienhauses in einer einzigartig ruhigen Lage, direkt im Naturschutzgebiet. Als "Neubau" (nach umfassender Sanierung im Jahr 2023) mit eigenem Hauseingang bietet die Mietwohnung modernste Ausstattung und höchsten Wohnkomfort auf einer Fläche von rund 84 m<sup>2</sup>. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn-/Esszimmer mit angrenzender offener Küche und Blick auf den Garten und die umliegenden Wälder. Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein geräumiges Schlafzimmer, ein neues geschmackvolles Duschbad und eine kleine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss. Zur hochwertigen Ausstattung gehören eine Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Fenster. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage sorgen für eine nachhaltige und umweltfreundliche Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung. Das gesamte Objekt wurde damit im Zuge der Sanierung auf den neuesten technischen Stand gebracht. Zwei Terrassen sowie ein PKW-Stellplatz mit Wallbox runden unser attraktives Mietangebot ab. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein perfektes Zuhause für einen Ein- bis Zwei-Personenhaushalt, das höchsten Ansprüchen an Komfort, Design und Nachhaltigkeit gerecht wird. Die einzigartig idyllische Lage im Naturschutzgebiet wird Sie begeistern.



Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Warmwasserzentralversorgung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Fenster
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertiger Vinylboden
- neues Duschbad mit bodengleicher Dusche
- zwei großzügige Terrassen
- traumhafter eigener Gartenanteil
- ein PKW-Stellplatz mit Wallbox für ein E-Auto
- mitten im Naturschutzgebiet

Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Alles zum Standort

Der Mülheimer Stadtteil Raadt grenzt an Essen und ist geprägt von weitläufigen Feldern, der Naturnähe und einer guten Verkehrsanbindung über die BAB 52 nach Essen oder auch nach Düsseldorf. Das vom Haus fußläufig erreichbare Rumbachtal bietet viele Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder auch zum Radfahren. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grund- oder auch weiterführende Schulen finden Sie im nahegelegenen Stadtteilzentrum Holthausen oder im 1,5 Km entfernten Stadtteilzentrum „Neue Mitte Haarzopf“ in Essen. Hier sind ebenfalls alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Edeka, Aldi, denn`s Biomark und dm, mehrere Bäckereien, Cafés, Ärztezentren, eine Sparkasse sowie Kindergarten und Grundschule ansässig.

Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 25.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Objektnummer: 24088016 - 45470 Mülheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim an der Ruhr  
E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)