

Mülheim

# Helle hausgroße Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in absolut ruhiger Lage am Nachtigallental

Objektnummer: 24088013



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

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

Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24088013
Wohnfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	136.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088013 - 45479 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: 24088013 - 45479 Mülheim

## Ein erster Eindruck

Unsere hausgroße Eigentumswohnung mit eigenem, in südlicher Ausrichtung angelegten Gartenanteil wurde 1991 grundsolide in einer überaus ruhigen Sackgasse gebaut und überzeugt auch heute noch immer mit einem modernen Wohnraumkonzept. Herzstück der Erdgeschosswohnung ist das rund 42 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer mit großen bodentiefen Fenstern. Viel Licht ist damit garantiert. Das heute angrenzende offene Arbeitszimmer mit weiteren rund 15 m<sup>2</sup> kann ohne großen Aufwand vom Wohnzimmer wieder abgetrennt und als zweites Kinderzimmer genutzt werden (siehe Grundriss). Neben einem klassischen Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne steht den neuen Eigentümern ein geräumiges Gäste-WC zur Verfügung. Ein zweites Kinderzimmer und ein Schlafzimmer, sowie die Kochküche mit integrierter Einbauküche (Fa. Bulthaup) ergänzen den gelungenen Grundriss. Eine ca. 21 m<sup>2</sup> Südterrasse und ein großer überdachter ca. 20 m<sup>2</sup> großer Nordbalkon mit Blick ins "Grüne" komplettieren neben einer PKW-Garage (Euro 10.000,-) unser attraktives Immobilienangebot. Die ebenerdige Wohnung eignet sich sowohl für eine vierköpfige Familie als auch für ein Paar im fortgeschrittenen Alter, denen das eigene Haus vielleicht zu groß geworden ist und die trotzdem nicht auf einen eigenen kleineren Garten verzichten möchten.



Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Ausstattung und Details

- kleine Eigentümerwohngemeinschaft (7 WE)
- Gaszentralheizung (erneuert 2019)
- doppelt verglaste Fenster (vielfach bodentief)
- elektrische Rollläden
- Echtholzdielenböden in allen Wohnräumen
- Granitböden im Bad und Gäste-WC
- zahlreiche Einbauschränke
- zeitlose Bulthaupt-Einbauküche
- Vollbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- modernisiertes Gäste-WC
- großzügige Südterrasse mit eigenem Gartenanteil
- großer überdachter Balkon
- Keller
- PKW-Garage

Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Alles zum Standort

Unsere angebotene Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend durch viel Grün, absolute Ruhe und die unmittelbare Nähe zum Uhlenhorst geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Sporteinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel liegen zum Teil in fußläufiger Entfernung. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Ein sehr schön angelegter Kinderspielplatz liegt in Sichtweite hinter dem Haus. Zum gemütlichen Spaziergang laden die Ruhrauen oder das "Dorf Saarn" mit seinen Boutiquen und Cafés ein. Mit der Jogging- oder Fahrradtour können Sie direkt vor der Haustür starten. Die Städte Essen und Düsseldorf, sowie den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie aufgrund der guten Autobahnanbindung (A3; A40; A52) in ca. 20 Minuten.

Objektnummer: 24088013 - 45479 Mülheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 136.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24088013 - 45479 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)