

Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Außergewöhnliche Maisonettewohnung mit offener Galerie, Kamin und schöner Dachterrasse in Uhlenhorstnähe

Objektnummer: 25088001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25088001
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Garage, 9000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	126.72 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Ein erster Eindruck

Das architektonisch reizvolle Sechsfamilienhaus wurde 1986 gebaut und überzeugt auch heute noch immer mit einem modernen Wohnraumkonzept. Neben der attraktiven Lage und der fußläufigen Nähe zum Uhlenhorst empfängt Sie eine überaus gepflegte Immobilie. Unsere in der zweiten Etage liegende ca. 80 m² Eigentumswohnung wurde als Maisonettewohnung mit einer großen rund ca. 25 m² offenen Galerie geplant und unterteilt sich dadurch in ca. 55 m² Wohn- und ca. 25 m² Nutzfläche. Viele Fensterflächen in allen Zimmern bieten eine maximale Lichtausbeute und damit lichtdurchflutete Räume. Auf der großen Dachterrasse haben Sie ausreichend Platz für sechs Personen. Ideal für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt unterteilt sich der moderne Grundriss der Wohnung auf drei Räume mit Platz für ein Arbeits-, ein Schlafzimmer und ein Wohn-/Esszimmer mit einem offenen Kamin. Eine zum Wohnbereich geöffnete Küche und das Badezimmer sowie eine kleine Abstellkammer komplettieren die Dachgeschosswohnung. Eine Garage und ein Kellerraum runden unser attraktives Immobilienangebot ab. Gerne stellen wir Ihnen einen Link zur Onlinebesichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung
- doppelverglaste Holzfenster (teilweise mit Sprossen)
- Fliesenböden
- offener Kamin
- Einbauküche (Poggenpohl)
- offene, große Galerie ca. 25 m²
- Kellerraum
- Fahrradkeller und Waschküche mit Trockenraum
- Einzelgarage (Euro 9.000,-)

Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Alles zum Standort

Das Wohngebiet in Mülheim-Speldorf mit Waldrandlage gehört traditionell zu den besten Wohnlagen in Mülheim an der Ruhr und Umgebung. Eine exklusive Nachbarschaft mit z.T. großzügigen Anwesen auf parkähnlichen Grundstücken umgibt Sie. Der Uhlenhorst bildet zusammen mit dem Duisburger Stadtwald ein etwa 30 km² großes zusammenhängendes Erholungsgebiet. Es lädt zu langen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die Universitäten in Duisburg oder in Mülheim sind schnell zu erreichen und auch die bekannte St.Georges School Duisburg ist nicht weit entfernt. In den nahe gelegenen Stadtteilen Speldorf, Broich und Saarn finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte aller Fachrichtungen, Banken und gemütliche Restaurants. Zum Düsseldorfer Flughafen benötigen Sie nur 20 Autominuten. Essen ist ebenfalls über die BAB 3 oder BAB 40 schnell zu erreichen. Duisburg ist nur einen "Katzensprung" entfernt.

Objektnummer: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 126.72 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2 Mülheim an der Ruhr
E-Mail: muelheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com