

Mülheim an der Ruhr

# Modernisiertes Einfamilienhaus für die große Familie

Objektnummer: 25088006



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

**KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 565 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

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

Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Auf einen Blick

Objektnummer	25088006
Wohnfläche	ca. 219 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	242.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.12.2034	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	2012

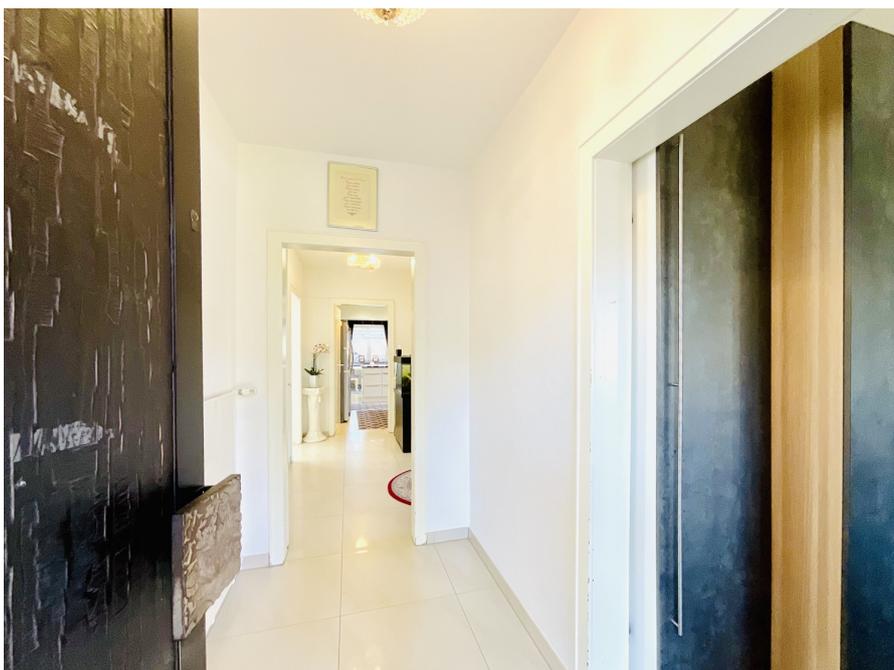
Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



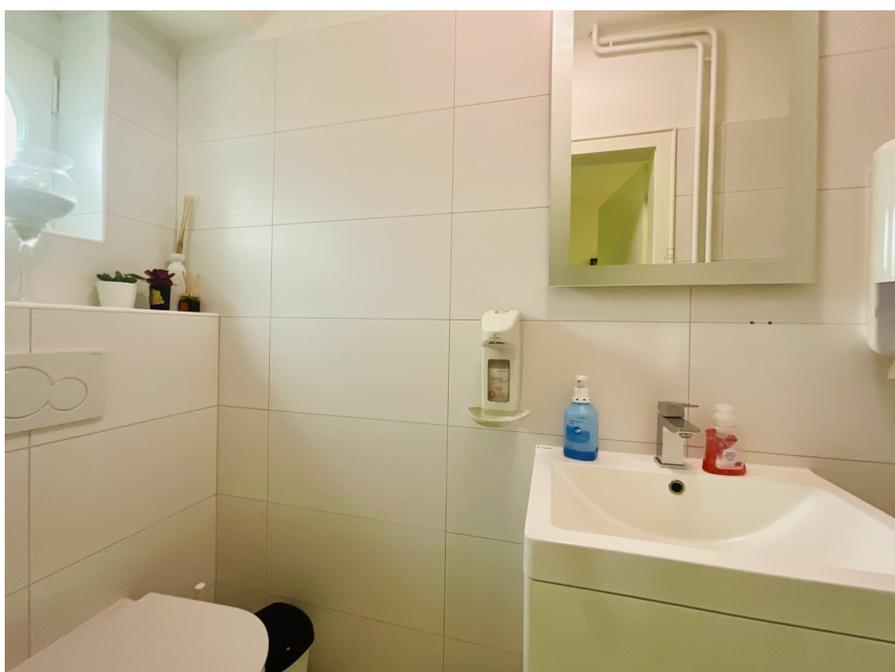
Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## 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: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Ein erster Eindruck

Großzügige 219 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Vollgeschosse und bieten damit ungewöhnlich viel Platz für eine große Familie. Mit insgesamt sechs Schlaf- und/oder Arbeitszimmern, zwei modernisierten Bädern, einem ca. 36 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, einer hochwertigen und modernen Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten (2015) und einem modernen Grundriss erfüllt unser Immobilienangebot auch heutige Ansprüche an modernes Wohnen. Das 1964 gebaute, freistehende und sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren durch die Eigentümer laufend modernisiert: Die Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Vissmann) wurde 2012 ausgetauscht. Beide hell gefliesten Badezimmer und das Gäste-WC entstanden 2014. 2017 wurde das gesamte Dach neu eingedeckt und gedämmt. Seit dem letzten Jahr ergänzt eine 9,72 kWp starke Photovoltaikanlage mit entsprechendem Speicher die Haustechnik. Eine Einzelgarage, ein PKW-Stellplatz und ein großer Garten mit Sonnenterrasse runden unser attraktives Immobilienangebot ab. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne einen Link zur Online-Besichtigung durch die Immobilie zur Verfügung.

Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Ausstattung und Details

- Vissmann-Ölzentralheizung (2012)
- Warmwasserzentralversorgung
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Vinylböden, Fliesen
- hochwertige Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten (2015)
- modernisiertes Gäste-WC (2014)
- modernisiertes Duschbad und Badezimmer im Obergeschoss (2014)
- neuwertige Photovoltaikanlage (2023)
- erneuertes Dach mit Dämmung (2017)
- Teilkeller (ca. 74 m<sup>2</sup>)
- ca. 565 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil
- Garage und PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Alles zum Standort

Das modernisierte ehemalige Pfarrhaus liegt inmitten eines ruhigen Wohngebietes in einer wenig befahrenen und verkehrsberuhigten Seitenstraße von Mülheim-Styrum. Zwei Kindergärten liegen direkt vor Ihrer Haustür. Grund- und eine weiterführende Schule können Sie bequem zu Fuß erreichen. Das nahe gelegene Stadtteilzentrum Styrum bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Bahn) liegen ebenfalls fußläufig. Der S-Bahnhof Mülheim-Styrum ist nicht weit entfernt. Eine Anschlussstelle der BAB 40 erreichen Sie in wenigen Autominuten. Von hier gelangen Sie zur BAB 3 und damit innerhalb von ca. 20 Minuten zum Düsseldorfer Flughafen.

Objektnummer: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 242.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## 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)