

Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

Property ID: 25088001



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

**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## At a glance

Property ID	25088001
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Garage, 9000 EUR (Sale)

Purchase Price	189.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	126.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.03.2035	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2010

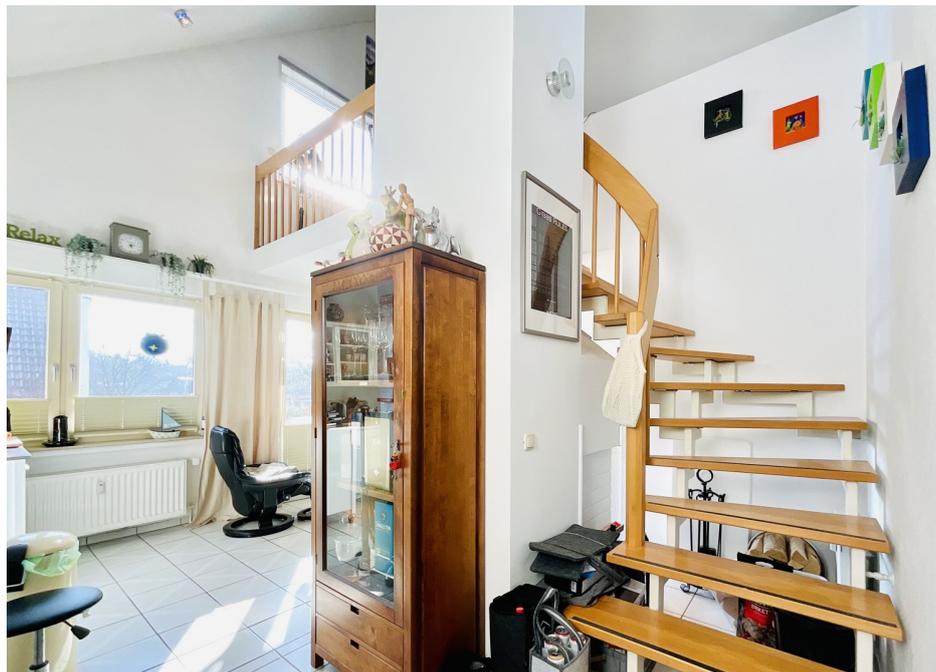
Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



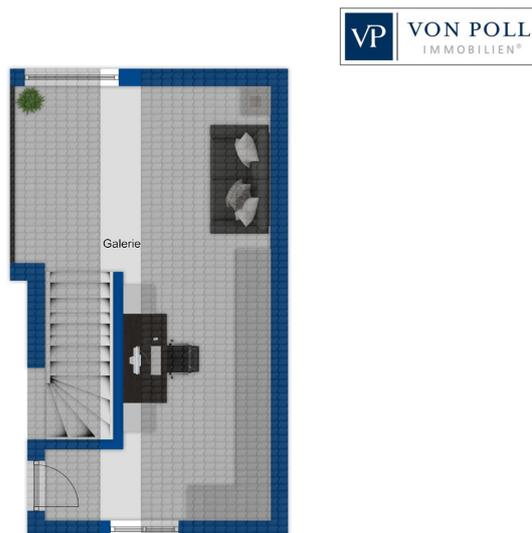
Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## The property



Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## A first impression

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 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung wurde als Maisonettewohnung mit einer großen rund ca. 25 m<sup>2</sup> offenen Galerie geplant und unterteilt sich dadurch in ca. 55 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 25 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Details of amenities

- Gaszentralheizung
- doppelverglaste Holzfenster (teilweise mit Sprossen)
- Fliesenböden
- offener Kamin
- Einbauküche (Poggenpohl)
- offene, große Galerie ca. 25 m<sup>2</sup>
- Kellerraum
- Fahrradkeller und Waschküche mit Trockenraum
- Einzelgarage (Euro 9.000,-)

Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## All about the location

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 km<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 126.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)