

Mülheim

# Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger und familienfreundlicher Lage mit guter Ausstattung

Property ID: 25088002



**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 216 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

- 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: 25088002 - 45475 Mülheim

## At a glance

Property ID	25088002
Living Space	ca. 136 m <sup>2</sup>
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	375.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	138.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.01.2035	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



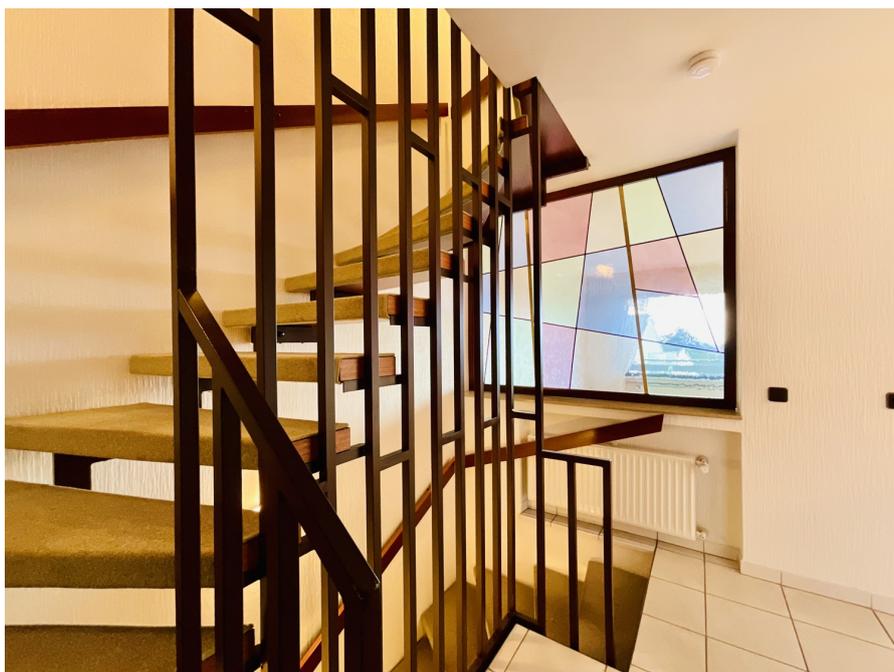
Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



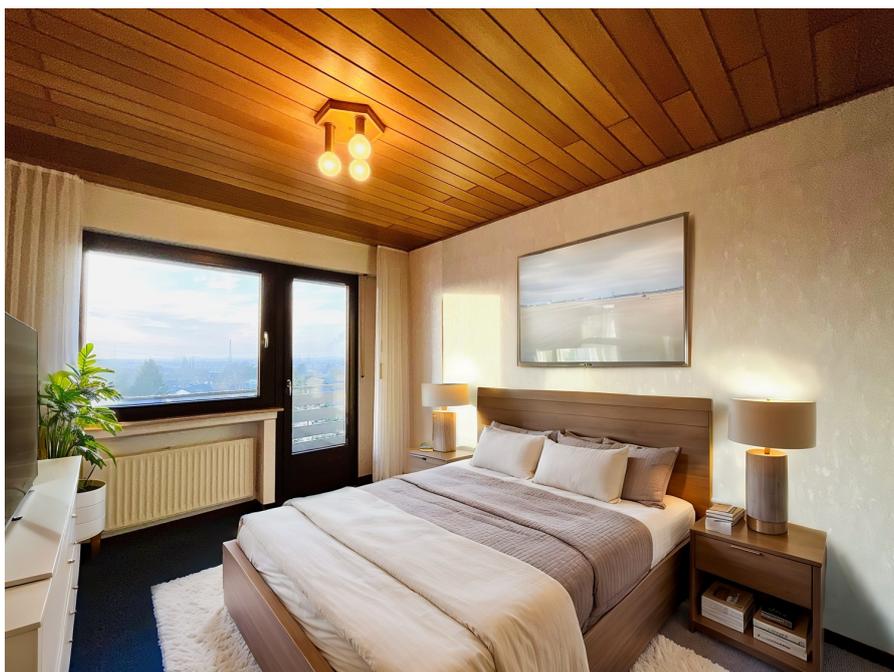
Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## The property



Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## 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: 25088002 - 45475 Mülheim

## A first impression

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1978 befindet sich auf einem ca. 216 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert, zuletzt im Jahr 2018, und besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale. Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut proportionierte Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und einen großzügigen Wohn-/Essbereich. Das modernisierte Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ein ebenfalls modernisiertes Gäste-WC sorgen für gehobenen Wohnkomfort. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und unterstreicht die Funktionalität des Hauses. Unser Angebot erstreckt sich über drei Wohnebenen. Im Gartengeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, der ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem kleinen, pflegeleichten Garten. Zwei Balkone, jeweils auf der Ebene des Erdgeschosses und des Obergeschosses, bieten zusätzliche Freiflächen, von denen Sie einen Blick über das westliche Ruhrgebiet genießen können. Das Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich neben der Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet und mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet ist, zusätzliche Lagermöglichkeiten. Ein weiterer PKW-Stellplatz ist vor dem Haus verfügbar. Doppelt verglaste Holzfenster mit Rollläden – größtenteils elektrisch steuerbar – sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Gas-Zentralheizung wurde bereits 1993 installiert und sorgt zusammen mit der Warmwasserzentralversorgung für effiziente Wärmeversorgung im gesamten Haus. Das Dach wurde 1996 saniert und gedämmt. Die ruhige und familienfreundliche Lage spricht vor allem Familien oder Paare an, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Ausstattung und einer Lage, die für familienfreundliches Wohnen spricht. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage einen Link zur Onlinebesichtigung zu.

Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## Details of amenities

- Gas-Zentralheizung (1993)
- Warmwasserzentralversorgung
- Echtholzböden, Fliesen und Teppich
- doppelt verglaste Holzfenster (2014 bis 2018)
- Rollläden, überwiegend elektrisch
- Dachsanierung (inkl. Dämmung) 1996
- modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- modernisiertes Gäste-WC (2014)
- schöne helle Einbauküche
- zwei Balkone (EG und OG) mit Weitblick
- Zugang Terrasse im Gartengeschoss
- helles Schlaf-/Arbeitszimmer im Gartengeschoss
- vollunterkellerte Garage als Werkstatt oder Hobbyraum nutzbar
- PKW-Garage mit elektrischem Garagentor
- PKW-Stellplatz
- kleiner pflegeleichter Garten

**Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim**

## All about the location

Unsere modernisierte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Mülheim-Dümpten. Die umliegende Bebauung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen und Kindergärten. Das fußläufig entfernte Stadtteilzentrum Dümpten bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnanschlussstelle der BAB 40. Hierdurch haben Sie eine ideale Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-/Ruhrgebiet. Bus- und Straßenbahnhaltestellen erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 138.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

Property ID: 25088002 - 45475 Mülheim

## 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)