

Mülheim an der Ruhr

# Modernisiertes Einfamilienhaus für die große Familie

Property ID: 25088006



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

**PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 565 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

- 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: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## At a glance

Property ID	25088006
Living Space	ca. 219 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	529.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 74 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	242.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.12.2034	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	2012

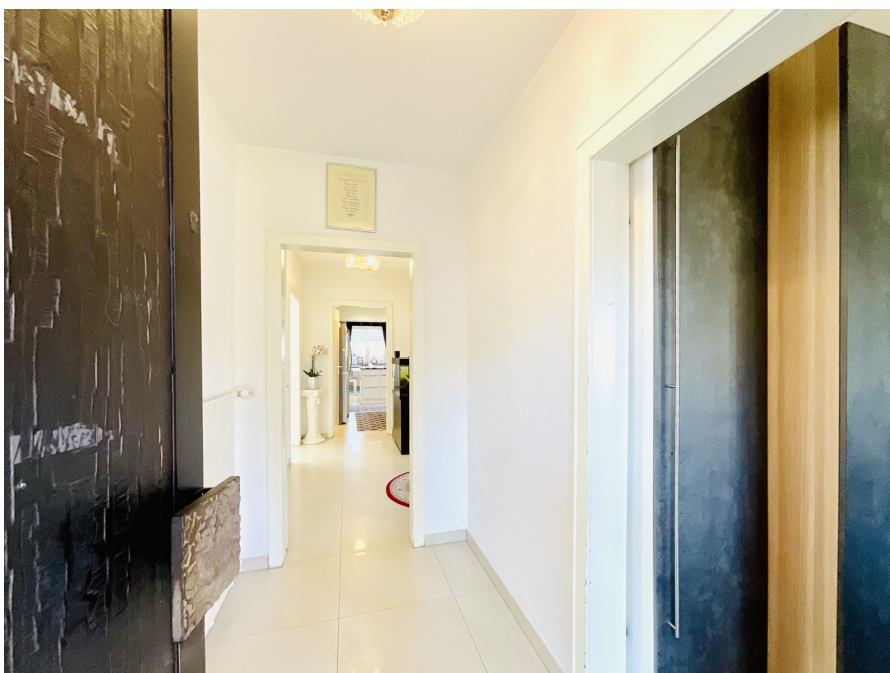
Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property





Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property



Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## The property





Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## 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: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## A first impression

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.

Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## All about the location

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.

Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Other information

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.

Property ID: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## 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)