

Mülheim

# Familienidylle mit Traumgrundstück in Bestlage

CODE DU BIEN: 24088003



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

PRIX D'ACHAT: 1.098.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 214 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.004 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24088003
Surface habitable	ca. 214 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.098.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 138 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008



CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété





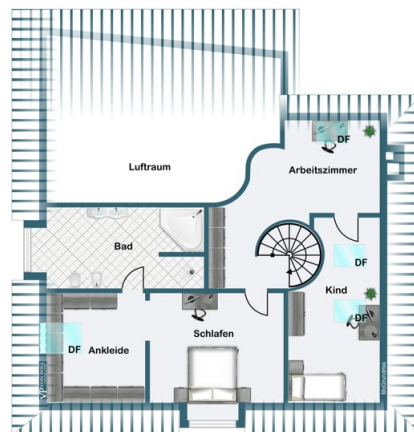
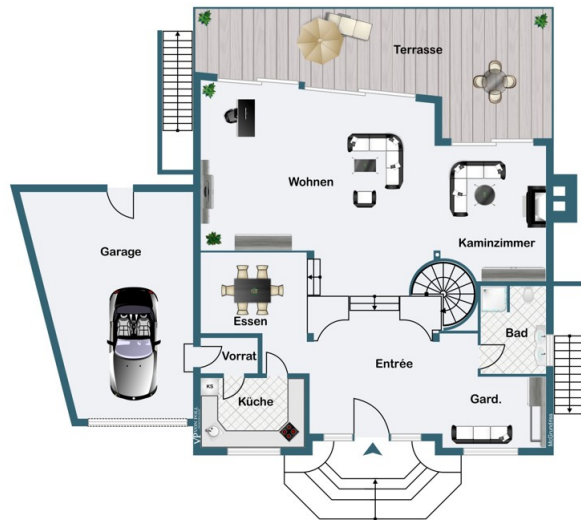
CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## La propriété

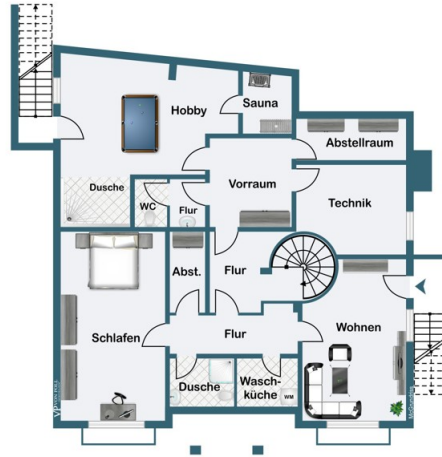


CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim**

## Une première impression

Die zeitlos ansprechende Architektur des 1988 erbauten freistehenden Einfamilienhauses überzeugt und beeindruckt auch heute noch mit Stil, Ausstattung und Technik und verleiht der Liegenschaft das Prädikat: Außergewöhnlich! Bereits im Entrée der Immobilie reicht Ihr Blick bis auf die großen Fensterfronten des Wohnbereiches und lenkt Sie zunächst von der fast gänzlich offenen Bauweise des ca. 127 m<sup>2</sup> großen Erdgeschosses ab. Dieses wird geschickt durch zwei in der Höhe versetzte Ebenen unterbrochen und öffnet sich im Wohnbereich zu einer imposanten ca. sechs Meter hohen Decke. Der Eye-Catcher ist hier die offene Galerie des Obergeschosses und das darunter liegende Kaminzimmer. Auch in diesem türlosen und zum Wohnbereich hin offen gestalteten Raum legte der Architekt Wert auf die Weiterführung der großen Fensterfront und schuf damit ein weiteres lichtdurchflutetes Refugium für kalte Winterabende. Zurück auf der Entrée-Ebene wurde viel Platz für eine Esszimmergruppe vor der klassisch verschließbaren (Koch-) Küche vorgesehen. Ein geräumiges Gäste-WC mit Dusche und angrenzender Gardrobe rundet das außergewöhnliche Erdgeschoss ab. Über eine elegante Wendeltreppe (mit frei schwebenden Stufen) erreichen Sie die Galerie im Obergeschoss. Dieser Bereich wird aktuell durch die Eigentümer als Arbeitszimmer mit beeindruckendem Blick auf den Wohnbereich des Erdgeschosses genutzt. Ein von insgesamt drei möglichen Gäste- oder Kinderzimmern grenzt an die geräumige Galerie. Von hier gelangen Sie auch in den Schlafrakt des Hauses. Eine übergroße, rund gestaltete Dachgaube mit einem ebensolchen Sprossenfenster verleiht dem Schlafzimmer einen ganz besonderen Charme, der seinesgleichen sucht. Über das integrierte Ankleidezimmer führt der Weg in das großzügige und zeitlos gestaltete Masterbad en Suite. Die gleiche Dachgaubenkonstruktion des Schlafzimmers verhilft auch diesem Raum zu etwas Besonderem. Das als Nutzfläche deklarierte helle Untergeschoss wurde überwiegend wohnwirtschaftlich ausgebaut und bietet eine auch separat zugängliche, ca. 70 m<sup>2</sup> große "Einliegerwohnung", die für zwei ältere Kinder hervorragend geeignet ist. Ein Duschbad und ein weiteres Gäste-WC komplettiert diese Ebene. Der attraktive Gesamteindruck unserer Liegenschaft mit insgesamt über 350 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück wird durch eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor und durch den liebevoll angelegten und nahezu uneinsehbaren Garten mit einem Teich und einem Gartenhaus abgerundet und ist für eine große Familie mit entsprechendem Raumbedarf perfekt geeignet. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne stellen wir Ihnen im ersten Schritt weitere Details telefonisch vor.

CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## Détails des commodités

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik aus 2008)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung - auch im Untergeschoss
- doppelt verglaste überwiegend Holzsparsenfenster
- offener Kamin
- zeitloses Masterbad mit begehrter Dusche, großer Eckbadewanne, Bidet und Doppelwaschtisch
- drei weitere hell geflieste Duschbäder, davon eine im Saunabereich
- elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Galerie
- teilweise ca. sechs Meter Deckenhöhe
- im Untergeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaute Einliegerwohnung
- große Terrasse
- Traumgarten mit Teich, Gartenhaus und altem Baumbestand
- PKW-Doppelgarage mit Sektionaltor (2023)
- PKW-Stellplatz



**CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim**

## Tout sur l'emplacement

Das Wohngebiet in Mülheim-Speldorf mit Waldrandlage gehört traditionell zu den besten Wohnlagen in Mülheim an der Ruhr und Umgebung. Eine exklusive Nachbarschaft mit 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 und Mülheim sind schnell zu erreichen. In den nahe gelegenen Stadtteilzentren Speldorf, Broich und Saarn finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie alle 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.

**CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

CODE DU BIEN: 24088003 - 45478 Mülheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)