

Mülheim

Stilvolle außergewöhnliche Doppelhaushälfte mit Villenflair und traumhaftem Garten

CODE DU BIEN: 24088010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 539 m²

CODE DU BIEN: 24088010 - 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: 24088010 - 45478 Mülheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24088010
Surface habitable	ca. 209 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1957
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	698.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 81 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.11.2033

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	167.20 kWh/m ² a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24088010 - 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: 24088010 - 45478 Mülheim

Une première impression

Die 1957 erbaute außergewöhnliche Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in bester Lage von Mülheim-Speldorf. Großzügige 209 m² Wohnfläche begeistern auf drei Ebenen und bieten einer großen Familie damit nicht nur ungewöhnlich viel Platz, sondern auch direkt das Gefühl "nach Hause" zu kommen. Die ursprünglichen Eigentümer haben das stilvolle charmante Haus und den traumhaft angelegten Garten in den vielen Jahren nicht nur liebevoll gepflegt, sondern auch laufend erweitert und modernisiert. Erst 2020 wurde das gesamte Erdgeschoss sehr aufwendig umgestaltet und in vielen Teilen erneuert. 1985 entstand der zweigeschossige unterkellerte Anbau an das Haus und beherbergt heute die beiden Wintergärten im Erd- und Obergeschoss und ein Galeriezimmer. 1995 folgte der aufwendige Ausbau des Dachgeschosses. Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer neun große, gut geschnittene Zimmer und drei Bäder zur Verfügung. Zwei lichtdurchflutete Wintergärten und ein offenes Wohnkonzept im Erdgeschoss treffen auch heute noch den Zeitgeist. Nicht nur die 2,80 Meter Deckenhöhe sorgt auf dieser Ebene für ausreichendes "Villenfeeling"... Das Obergeschoss teilen sich drei schön geschnittene Räume, ein Wintergarten mit zusätzlichem Galeriezimmer und ein klassisch gestaltetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Im Dachgeschoss befindet sich ein offener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, ein kleines Duschbad und ein helles Schlafzimmer. Hierdurch ist es auch möglich, das Dachgeschoss als eigenständige Wohneinheit zu nutzen. Eine stilvolle Satteldachgarage und zwei vorgelagerte PKW-Stellplätze sowie der traumhaft angelegte Garten mit Gartenhaus und Teich vervollständigen unser attraktives Immobilienangebot.

CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

Détails des commodités

- Ölzentralheizung (1990)
- Warmwasserzentralversorgung
- im Wintergarten (EG) Fußbodenheizung
- doppelt verglaste (Holz-) Fenster, teilweise mit Fliegenschutzgitter
- elektrische Rollläden und eine Raffstoreanlage im Dachgeschoss
- Erneuerung der Stromabsicherung (2020)
- Solnhoferplatten, hochwertige Echtholzparkettböden, Fliesen, Teppichböden
- zahlreiche Einbauschränke (z.T. 2020)
- moderner, offener Kamin im Wohnzimmer (2020)
- neuwertiges Gäste-WC (2010)
- neuwertiges Duschbad en Suite im EG (2020)
- hochwertige offene Einbauküche im EG (2000/2020)
- lichtdurchfluteter Wintergarten im EG (1985)
- klassisches Vollbad im OG (1996)
- lichtdurchfluteter Wintergarten im OG mit Galerie (1985)
- voll ausgebautes Dachgeschoss (1995/96) mit kleiner Küche, Wohn- und Schlafzimmer sowie Duschbad
- Vollkeller mit Kellerdeckendämmung (2012)
- Satteldachgarage mit angrenzendem Mehrzweckraum und zwei PKW-Stellplätze
- traumhaft angelegter Garten in Südwest-Ausrichtung, Gartenhaus (2004) und kleinem Teich

CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

Tout sur l'emplacement

Diese großzügige Doppelhaushälfte befindet sich im Raffelbergviertel - einer sehr begehrten und ruhigen Wohnlage in Mülheim-Speldorf. In Ihrer Nachbarschaft befinden sich große Ein- bis Zweifamilienhäuser mit ähnlichen Grundstücken. Die Nähe zum Raffelbergpark, zum Duisburger Stadtwald, zur Mülheimer Rennbahn oder zum Duisburger Zoo eröffnet attraktive Freizeitmöglichkeiten. Ihre unmittelbare Umgebung lädt darüber hinaus zu langen Spaziergängen oder zum Besuch des „Theaters an der Ruhr“ ein. Der ebenfalls „um die Ecke“ gelegene Golf- und Tennisclub könnte Ihrem Hobby ein neues Zuhause geben. Die Universitäten in Mülheim und in Duisburg sind nicht weit entfernt. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen Sie im nahe gelegenen Zentrum von Speldorf. Das Stadtzentrum Duisburgs erreichen Sie bequem in wenigen Autominuten. Grund- und weiterführende Schulen sowie Kitas sind nur einen "Katzensprung" von Ihnen. Auf Grund der idealen Lage zu allen Autobahnanschlüssen stellt das „Raffelbergviertel“ in Mülheim-Speldorf einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar. Die Nachbarstädte Oberhausen, Essen und insbesondere Düsseldorf (Flughafen) sind in maximal 20 Autominuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 24088010 - 45478 Mülheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 167.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24088010 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com