

Mülheim

Helle hausgroße Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in absolut ruhiger Lage am Nachtigallental

???????? ?????: 24088013



www.von-poll.com

???? ?????: 449.000 EUR • ??????: ca. 143 m² • ?????: 4

???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24088013	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 143 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
????????????			
????????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1991	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ??????, 10000 EUR (???????)	????????????????????	ca. 5 m ²
		???????	?????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	136.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.12.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	E
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1991

???????? ?????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ??????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ?????????: 24088013 - 45479 Mülheim

??? ?????? ???????????

Unsere hausgroße Eigentumswohnung mit eigenem, in südlicher Ausrichtung angelegten Gartenanteil wurde 1991 grundsolide in einer überaus ruhigen Sackgasse gebaut und überzeugt auch heute noch immer mit einem modernen Wohnraumkonzept. Herzstück der Erdgeschosswohnung ist das rund 42 m² große Wohn-/Esszimmer mit großen bodentiefen Fenstern. Viel Licht ist damit garantiert. Das heute angrenzende offene Arbeitszimmer mit weiteren rund 15 m² kann ohne großen Aufwand vom Wohnzimmer wieder abgetrennt und als zweites Kinderzimmer genutzt werden (siehe Grundriss). Neben einem klassischen Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne steht den neuen Eigentümern ein geräumiges Gäste-WC zur Verfügung. Ein zweites Kinderzimmer und ein Schlafzimmer, sowie die Kochküche mit integrierter Einbauküche (Fa. Bulthaup) ergänzen den gelungenen Grundriss. Eine ca. 21 m² Südterrasse und ein großer überdachter ca. 20 m² großer Nordbalkon mit Blick ins "Grüne" komplettieren neben einer PKW-Garage (Euro 10.000,-) unser attraktives Immobilienangebot. Die ebenerdige Wohnung eignet sich sowohl für eine vierköpfige Familie als auch für ein Paar im fortgeschrittenen Alter, denen das eigene Haus vielleicht zu groß geworden ist und die trotzdem nicht auf einen eigenen kleineren Garten verzichten möchten.

??????? ???????: 24088013 - 45479 Mülheim

???????????????? ???? ??????????

- kleine Eigentümerwohngemeinschaft (7 WE)
- Gaszentralheizung (erneuert 2019)
- doppelt verglaste Fenster (vielfach bodentief)
- elektrische Rollläden
- Echtholzdielenböden in allen Wohnräumen
- Granitböden im Bad und Gäste-WC
- zahlreiche Einbauschränke
- zeitlose Bulthaupt-Einbauküche
- Vollbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- modernisiertes Gäste-WC
- großzügige Südterrasse mit eigenem Gartenanteil
- großer überdachter Balkon
- Keller
- PKW-Garage

??????? ????????: 24088013 - 45479 Mülheim

??? ??? ??? ????????????

Unsere angebotene Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend durch viel Grün, absolute Ruhe und die unmittelbare Nähe zum Uhlenhorst geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Sporteinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel liegen zum Teil in fußläufiger Entfernung. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Ein sehr schön angelegter Kinderspielplatz liegt in Sichtweite hinter dem Haus. Zum gemütlichen Spaziergang laden die Ruhrauen oder das "Dorf Saarn" mit seinen Boutiquen und Cafés ein. Mit der Jogging- oder Fahrradtour können Sie direkt vor der Haustür starten. Die Städte Essen und Düsseldorf, sowie den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie aufgrund der guten Autobahnanbindung (A3; A40; A52) in ca. 20 Minuten.

??????? ?????????: 24088013 - 45479 Mülheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 136.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

???????? ??????????: 24088013 - 45479 Mülheim

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2 Mülheim ??? ????
E-Mail: muelheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com