

Mülheim

# Hausgroße Galeriewohnung in ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 24088011*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24088011
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x Garage, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.10.2028	Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## La proprietà



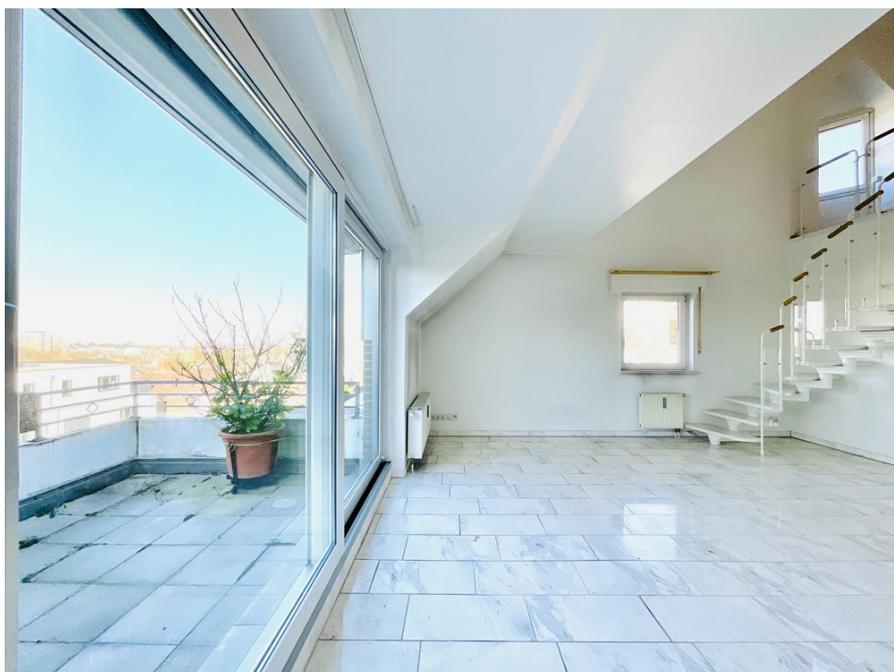
CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## La proprietà



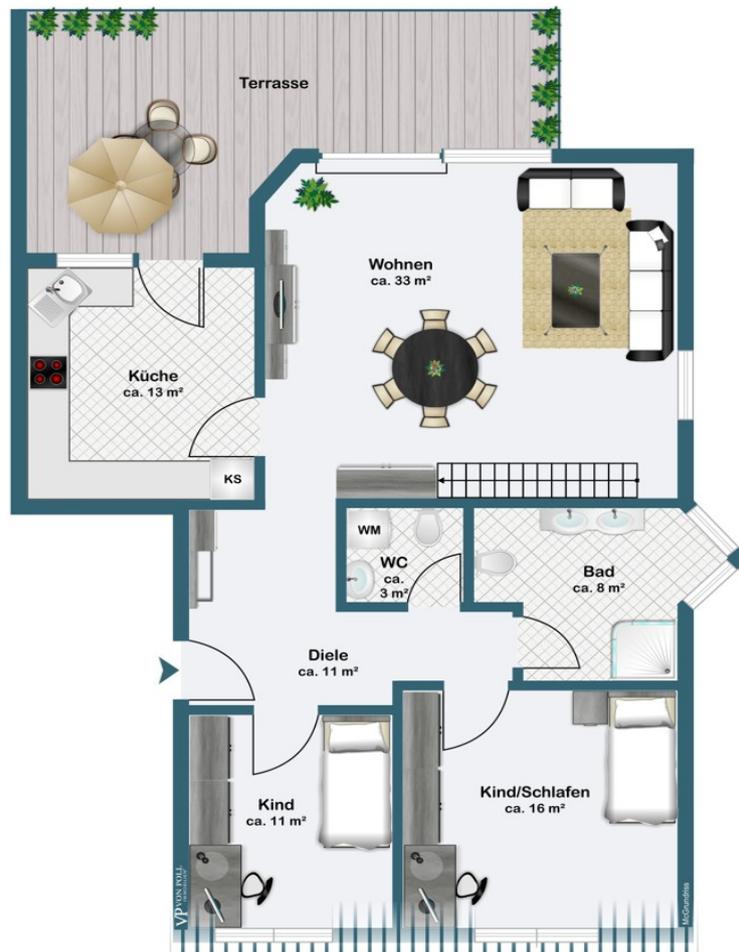
CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim**

## Una prima impressione

Das 1995 grundsolide gebaute und äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße und bietet mit seiner guten Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe und Nähe zur Mülheimer City. Bequem erreichen Sie Ihre neue hausgroße Maisonettewohnung in der zweiten Etage mit einem modernen Personenaufzug. Rund 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen hier insgesamt auf zwei Ebenen zur Verfügung, die sich auf fünf gut geschnittene und variabel nutzbare Räume verteilen. Eine zeitlose Mieleküche verbleibt in der geräumigen Küche, die einen direkten Zugang zur 24 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse erlaubt und auch noch Platz für einen Esstisch ermöglicht. Den Mittelpunkt der sonnenverwöhnten Wohnung bildet das große und lichte Wohnzimmer mit offener Galerie und einem weiteren Zugang zur südwestlich ausgerichteten Sonnenterrasse. Hier werden Sie das ganze Jahr mit Ausblick ins Ruhrtal oder mit beeindruckendem Weitblick über das westliche Ruhrgebiet belohnt. Silvester zu feiern, wird künftig ein unvergessliches Erlebnis werden ... Eine Treppe verbindet die offene Galerie mit dem darunterliegenden Wohnzimmer. Auf der oberen Ebene könnte, je nach Familiensituation, Ihr neues Schlafzimmer oder auch ein sehr großzügiges Arbeitszimmer entstehen - Platz und Licht ist ausreichend vorhanden. Ein Kleiderschrank kann durch das angrenzende kleinere "Ankleidezimmer" ersetzt werden. Einen weiteren Raum auf der Galerie nutzen Sie dann wahlweise als Arbeits- oder als zweites (größeres) Ankleidezimmer. Unser attraktives Immobilienangebot eignet sich aufgrund der variabel nutzbaren Räume für eine vierköpfige Familie mit Home-Office genauso wie für Pensionäre mit entsprechendem Platzbedarf. Treppenhausreinigung, Winterdienst und der Gärtner sind bereits in den moderaten Nebenkosten enthalten - Sie brauchen sich um nichts kümmern. Die zwei nebeneinander liegenden, der Wohnung zugeordneten Tiefgaragenstellplätze sind über den Aufzug mit Ihrer Wohnungsetage unmittelbar verbunden, so dass Sie auch bei Regen "trockenen Fußes" nach Hause kommen. Ein dritter Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden. Ihr Kellerraum und eine Gemeinschaftswaschküche runden unsere Vorstellung der hausgroßen Eigentumswohnung sinnvoll ab. Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen gerne einen 360 Grad 3-D-Rundgang durch die Wohnung zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim**

## Dettagli dei servizi

- Gaszentralheizung
- Marmor- und Teppichböden
- Rollläden, überwiegend elektrisch
- Wohnzimmer mit großer offener Galerie
- helles geräumiges Duschbad
- Gäste-WC mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- hochwertige Echtholzeinbauküche
- ca. 24 m<sup>2</sup> Dachterrasse (teilweise überdacht)
- herrlicher Ausblick über das Ruhrtal und über weite Teile des westlichen Ruhrgebietes
- eigener Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftswaschküche
- zwei Tiefgaragenstellplätze á Euro 10.000,-
- optional ein weiterer Tiefgaragenstellplatz á Euro 10.000,-

**CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim**

## Tutto sulla posizione

Die attraktive Maisonettewohnung liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage Mülheims und besticht durch ihre Weitsicht auf das Ruhrtal. Ansprüche an einen hohen Wohn- und Freizeitwert werden durch die Nähe zur Ruhr und zur Mülheimer Innenstadt erfüllt. Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße (30-iger Zone), Die Anschlussstellen zur A52 wie auch zur A40 erreichen Sie in zehn Autominuten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten und Banken sind im nahegelegenen Zentrum von Mülheim Saarn oder in der Mülheimer City zu finden.

**CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

**CODICE OGGETTO: 24088011 - 45468 Mülheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim sulla 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)