

Mülheim

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

CODICE OGGETTO: 24088013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 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: 24088013 - 45479 Mülheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24088013	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 143 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1991	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage, 10000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	136.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.12.2028	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim**

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 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: 24088013 - 45479 Mülheim**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer mit großen bodentiefen Fenstern. Viel Licht ist damit garantiert. Das heute angrenzende offene Arbeitszimmer mit weiteren rund 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Südterrasse und ein großer überdachter ca. 20 m<sup>2</sup> 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.



**CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 Mülheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 136.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24088013 - 45479 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)