

Mülheim an der Ruhr

# Modernisiertes Einfamilienhaus für die große Familie

**CODICE OGGETTO: 25088006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 219 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 565 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

- 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: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25088006
Superficie netta	ca. 219 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 74 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	242.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.12.2034	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## 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: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr**

## Una prima impressione

Großzügige 219 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Vollgeschosse und bieten damit ungewöhnlich viel Platz für eine große Familie. Mit insgesamt sechs Schlaf- und/oder Arbeitszimmern, zwei modernisierten Bädern, einem ca. 36 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, einer hochwertigen und modernen Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten (2015) und einem modernen Grundriss erfüllt unser Immobilienangebot auch heutige Ansprüche an modernes Wohnen. Das 1964 gebaute, freistehende und sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren durch die Eigentümer laufend modernisiert: Die Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Vissmann) wurde 2012 ausgetauscht. Beide hell gefliesten Badezimmer und das Gäste-WC entstanden 2014. 2017 wurde das gesamte Dach neu eingedeckt und gedämmt. Seit dem letzten Jahr ergänzt eine 9,72 kWp starke Photovoltaikanlage mit entsprechendem Speicher die Haustechnik. Eine Einzelgarage, ein PKW-Stellplatz und ein großer Garten mit Sonnenterrasse runden unser attraktives Immobilienangebot ab. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne einen Link zur Online-Besichtigung durch die Immobilie zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr

## Dettagli dei servizi

- Vissmann-Ölzentralheizung (2012)
- Warmwasserzentralversorgung
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- Vinylböden, Fliesen
- hochwertige Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten (2015)
- modernisiertes Gäste-WC (2014)
- modernisiertes Duschbad und Badezimmer im Obergeschoss (2014)
- neuwertige Photovoltaikanlage (2023)
- erneuertes Dach mit Dämmung (2017)
- Teilkeller (ca. 74 m<sup>2</sup>)
- ca. 565 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil
- Garage und PKW-Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr**

## Tutto sulla posizione

Das modernisierte ehemalige Pfarrhaus liegt inmitten eines ruhigen Wohngebietes in einer wenig befahrenen und verkehrsberuhigten Seitenstraße von Mülheim-Styrum. Zwei Kindergärten liegen direkt vor Ihrer Haustür. Grund- und eine weiterführende Schule können Sie bequem zu Fuß erreichen. Das nahe gelegene Stadtteilzentrum Styrum bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Bahn) liegen ebenfalls fußläufig. Der S-Bahnhof Mülheim-Styrum ist nicht weit entfernt. Eine Anschlussstelle der BAB 40 erreichen Sie in wenigen Autominuten. Von hier gelangen Sie zur BAB 3 und damit innerhalb von ca. 20 Minuten zum Düsseldorfer Flughafen.

**CODICE OGGETTO: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 242.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25088006 - 45476 Mülheim an der Ruhr**

## Partner di contatto

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

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)