

Mülheim an der Ruhr / Speldorf

# Außergewöhnliche Maisonettewohnung mit offener Galerie, Kamin und schöner Dachterrasse in Uhlenhorstnähe

Número da propriedade: 25088001



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

PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25088001	Preço de compra	189.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1986		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 9000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	126.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.03.2035	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



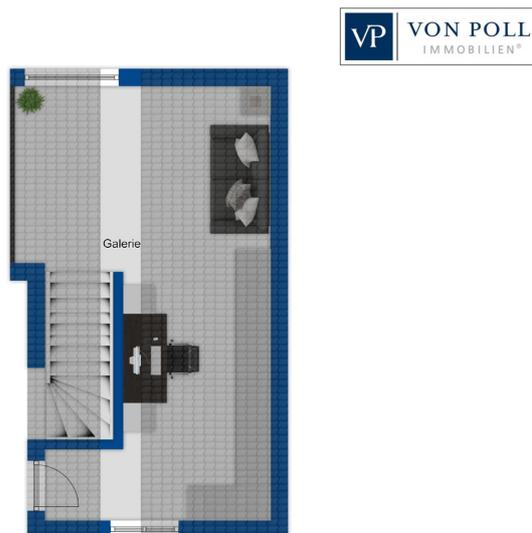
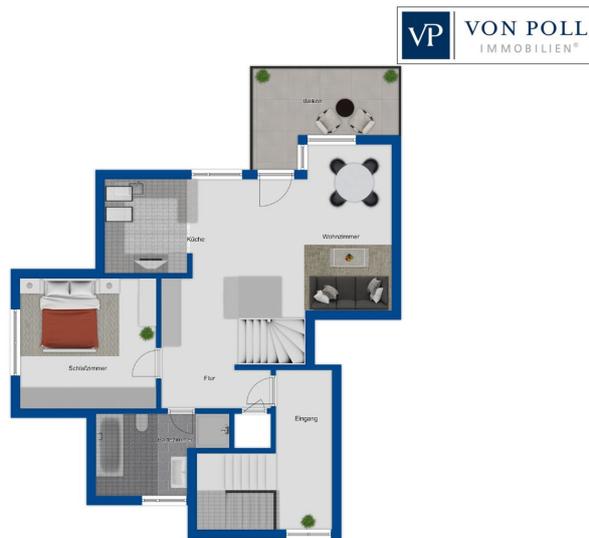
Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Uma primeira impressão

Das architektonisch reizvolle Sechsfamilienhaus wurde 1986 gebaut und überzeugt auch heute noch immer mit einem modernen Wohnraumkonzept. Neben der attraktiven Lage und der fußläufigen Nähe zum Uhlenhorst empfängt Sie eine überaus gepflegte Immobilie. Unsere in der zweiten Etage liegende ca. 80 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung wurde als Maisonettewohnung mit einer großen rund ca. 25 m<sup>2</sup> offenen Galerie geplant und unterteilt sich dadurch in ca. 55 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Viele Fensterflächen in allen Zimmern bieten eine maximale Lichtausbeute und damit lichtdurchflutete Räume. Auf der großen Dachterrasse haben Sie ausreichend Platz für sechs Personen. Ideal für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt unterteilt sich der moderne Grundriss der Wohnung auf drei Räume mit Platz für ein Arbeits-, ein Schlafzimmer und ein Wohn-/Esszimmer mit einem offenen Kamin. Eine zum Wohnbereich geöffnete Küche und das Badezimmer sowie eine kleine Abstellkammer komplettieren die Dachgeschosswohnung. Eine Garage und ein Kellerraum runden unser attraktives Immobilienangebot ab. Gerne stellen wir Ihnen einen Link zur Onlinebesichtigung zur Verfügung.

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Detalhes do equipamento

- Gaszentralheizung
- doppelverglaste Holzfenster (teilweise mit Sprossen)
- Fliesenböden
- offener Kamin
- Einbauküche (Poggenpohl)
- offene, große Galerie ca. 25 m<sup>2</sup>
- Kellerraum
- Fahrradkeller und Waschküche mit Trockenraum
- Einzelgarage (Euro 9.000,-)

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Tudo sobre a localização

Das Wohngebiet in Mülheim-Speldorf mit Waldrandlage gehört traditionell zu den besten Wohnlagen in Mülheim an der Ruhr und Umgebung. Eine exklusive Nachbarschaft mit z.T. großzügigen Anwesen auf parkähnlichen Grundstücken umgibt Sie. Der Uhlenhorst bildet zusammen mit dem Duisburger Stadtwald ein etwa 30 km<sup>2</sup> großes zusammenhängendes Erholungsgebiet. Es lädt zu langen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die Universitäten in Duisburg oder in Mülheim sind schnell zu erreichen und auch die bekannte St.Georges School Duisburg ist nicht weit entfernt. In den nahe gelegenen Stadtteilen Speldorf, Broich und Saarn finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte aller Fachrichtungen, Banken und gemütliche Restaurants. Zum Düsseldorfer Flughafen benötigen Sie nur 20 Autominuten. Essen ist ebenfalls über die BAB 3 oder BAB 40 schnell zu erreichen. Duisburg ist nur einen "Katzensprung" entfernt.

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 126.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

Número da propriedade: 25088001 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)