

Mülheim an der Ruhr - Broich

Modernisiertes Einfamilienhaus in Top-Lage von Broich

Objektnummer: 26088015



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 621 m²

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Auf einen Blick

Objektnummer	26088015	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1964		
		Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 125 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	71.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.04.2036	Energie- Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Die Immobilie



Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

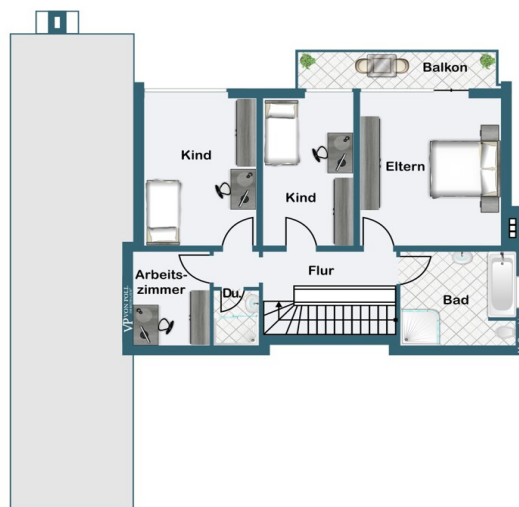
Die Immobilie

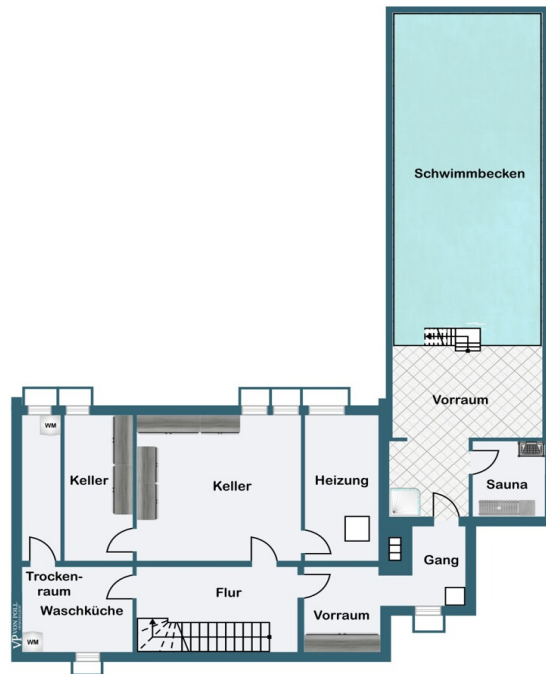


Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Ein erster Eindruck

Dieses ursprünglich im Jahr 1964 erbaute und heute umfassend modernisierte Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Wohnumgebung und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und Details.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 158 m² verteilt sich auf insgesamt sieben Zimmer, davon drei bis vier Schlafzimmer. Auf einem Grundstück mit ca. 621 m² eröffnet sich viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Grundstück profitiert von einer attraktiven Ausrichtung nach Südosten, die eine optimale Lichtführung im Haus und im Außenbereich ermöglicht. Der gepflegte Gartenbereich verfügt über ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder Platz bietet und einen überdachten Freisitz, der auch vor Regen schützt.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt höchsten Anspruch an Qualität und Komfort. Die Zentralheizung wurde 2023 durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erneuert und wird durch Solarthermie und eine in 2017 installierte Photovoltaikanlage ergänzt.

Das Haus ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern (2017 bis 2025) ausgestattet, die nicht nur energetisch überzeugen, sondern dank der elektrischen Rollläden zusätzliche Sicherheit und Komfort bieten. Hochwertige Holzfußböden im Erdgeschoss unterstreichen den exklusiven Wohncharakter. Ein Kamin sorgt im Wohnbereich für gemütliche Stunden und eine behagliche Atmosphäre. Maßgefertigte Einbauschränke bieten praktischen Stauraum und tragen zur harmonischen Raumgestaltung bei.

Zwei moderne helle Badezimmer stehen zur Verfügung: Das Masterbad und das separate Duschbad wurden 2017 erneuert und bieten aktuelle Ausstattungslösungen für alle Familienmitglieder.

Praktisch ist die ca. 35 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche neben der Küche im Erdgeschoss, die sich auf zwei weitere Zimmer verteilt und flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Gäste- oder Arbeitsbereich. Ein weiteres Merkmal stellt das Schwimmbad dar, das vielfältige Optionen für zukünftige Verwendung eröffnet.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz. Damit ist eine komfortable Parkmöglichkeit für die Eigentümer sowie Gäste gewährleistet.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die zahlreichen technischen Innovationen. Die familienfreundliche Wohnlage und das große Grundstück schaffen beste Voraussetzungen für harmonisches Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Solarthermie
- Photovoltaikanlage (2017)
- Warmwasserzentralaufbereitung (2023)
- zweifach verglaste Kunststofffenster (2017 - 2025)
- elektrische Rollläden
- hochwertige Holzfußböden (Landhausdiele) (2017)
- Kamin
- Einbauschränke
- neuwertiges Masterbad (2017)
- neuwertiges Duschbad (2017)
- Schwimmbad (nicht in Betrieb)
- Sauna
- schönes Grundstück in Südostausrichtung
- ca. 35 qm große wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzflächen (zwei weitere Zimmer) im Erdgeschoss
- Garage und PKW-Stellplatz
- Gartenhaus

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Alles zum Standort

Unser großzügiges, freistehendes Immobilienangebot befindet sich in Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in unmittelbarer grüner Umgebung. "Ruhe" wird hier groß geschrieben. Der „Uhlenhorster Wald“ liegt direkt vor Ihrer Haustür und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Ein städtischer Kindergarten und eine beliebte Grundschule sind nur ca. 300 Meter entfernt. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie im fünf Autominuten entfernten Stadtteilzentrum Broich oder auch im „Dorf Saarn“ (Mülheim-Saarn) erledigen.

Aufgrund der idealen Nähe zu allen Autobahnanschlüssen stellt dieser Teil Mülheims einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar. Die umliegenden Nachbarstädte Essen und insbesondere Düsseldorf sind, wie auch der Düsseldorfer Flughafen, in ca. 20 Fahrminuten erreichbar. In die Duisburger Innenstadt brauchen Sie mit dem Auto keine 15 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel stehen fußläufig zur Verfügung.

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: muelheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com