

Mülheim an der Ruhr - Holthausen

# Großes familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Ausbaureserve

Objektnummer: 26088017



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 283 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

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

**Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26088017</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>385.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 175 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2017</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	227.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



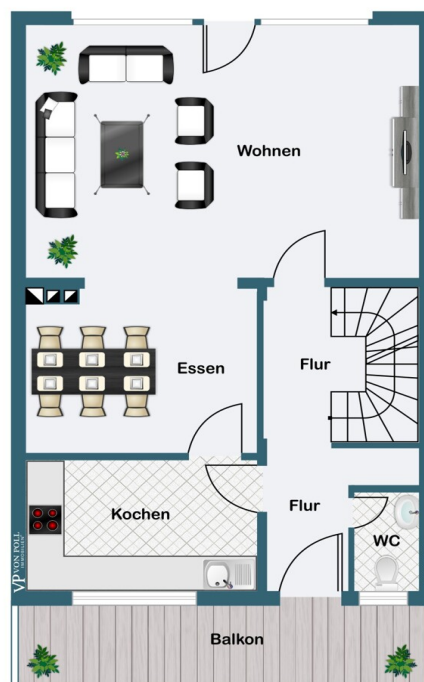
Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

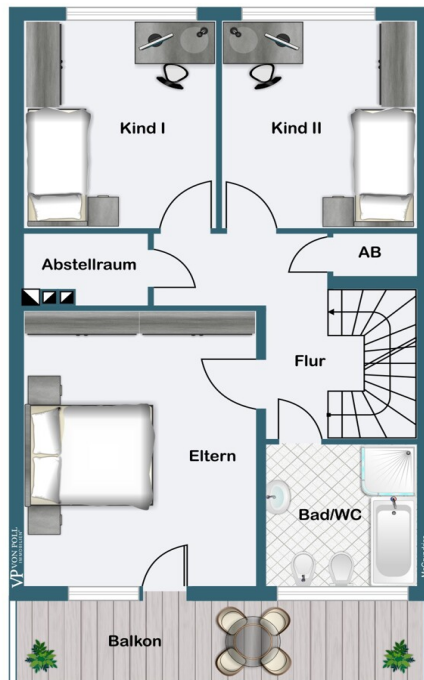
## Die Immobilie

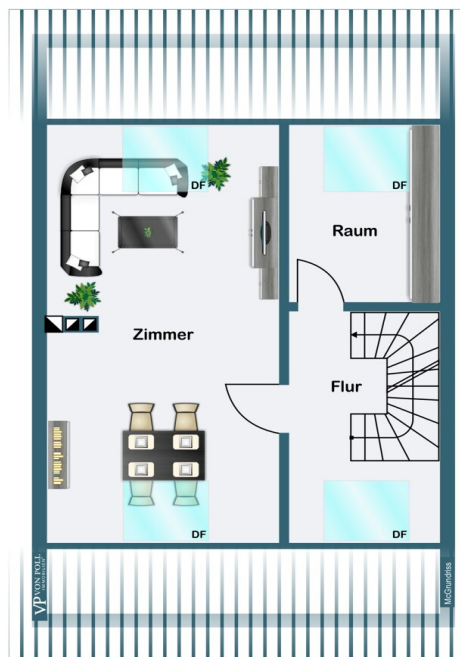


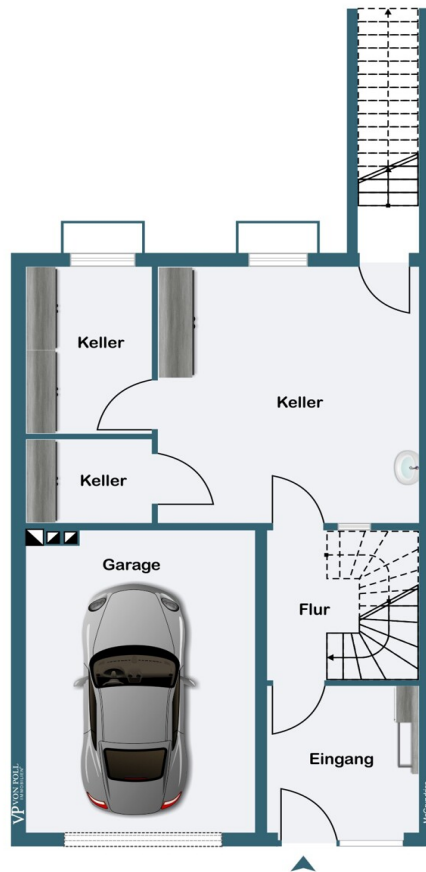
Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## 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: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1970 erbaut und befindet sich auf einem ca. 283 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer überaus großzügigen Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für große Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Flexibilität legen. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen.

Bereits beim Betreten der Immobilie fällt die massive Treppe in der Diele auf. Diele und Treppenaufgang präsentieren mit Travertinböden, was die hochwertige Bauweise des Hauses unterstreicht. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017. Die Holzfenster des Hauses sind teilweise einfach, teilweise doppelt verglast. Eine Erneuerung der Fenster sollte mit eingeplant werden, um den aktuellen energetischen Anforderungen noch besser gerecht zu werden. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Sichtschutz.

Das Haus verfügt über ein modernes Gäste-WC, das im Jahr 2005 erneuert wurde. Das Tageslicht-Badezimmer präsentiert sich freundlich und hell und ist mit hellen Wandfliesen, einem Handtuchheizkörper sowie einem großem Fenster ausgestattet.

Das Wohnzimmer zeichnet sich durch große Fensterflächen und einen direkten Zugang zur Terrasse aus. Der Raum ist sehr gut belichtet und mit dunklem Parkettboden gestaltet. Die große Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen mit Blick in den liebevoll angelegten Garten ein, der mit einer Steinmauer und gepflegten Pflanzen für Privatsphäre sorgt.

Das Obergeschoss beherbergt drei ruhige Schlafzimmer mit großen Fenstern und viel Tageslicht. Hier findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort. Ebenso befindet sich hier das Hauptbad und zwei Abstellkammern.

Ein besonderes Highlight ist die große Ausbaureserve im Dachgeschoss. Dieser Bereich eröffnet vielseitige Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraums, sei es für zusätzliche Schlafzimmer, ein Homeoffice oder einen Hobbyraum. Zusätzlich befindet sich hier ein Arbeitszimmer für ungestörtes Arbeiten.

Für Wellness sorgt die hauseigene Sauna. Zudem verfügt das Haus über eine große In-House-Garage, die bequem Platz für ein Fahrzeug bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht.

**Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## **Ausstattung und Details**

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik 2017)
- einfach und doppelt verglaste Holzfenster
- elektrische Rollläden
- Travertin- und Parkett- und Fliesenböden
- massive Treppen
- helles liches Badezimmer
- modernisiertes Gäste-WC (ca. 2005)
- große Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Sauna
- große In-House-Garage

**Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## **Alles zum Standort**

**Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in zentraler aber ruhiger Cityrandlage.**

**Der Radschnellweg RS1 verläuft „vor Ihrer Haustür“ und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Metropole Ruhr per Fahrrad zu erkunden. Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs können Sie ebenso per Rad oder zu Fuß erledigen - sowohl Lebensmittel-Discounter, Apotheken, Ärzte als auch eine Kita und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Mülheimer Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen nicht weit entfernt und eine Bus- und Bahnhaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.**

**Auf Grund seiner guten Infrastruktur und kurzen Entfernungen zu Autobahnanschlüssen und öffentlichen Verkehrsmitteln, stellt Mülheim einen perfekten Standort zum Wohnen dar. Die A40 liegt im nahen Umkreis und auch die A3 und A52 sind gut zu erreichen.**

**Objektnummer: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## 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: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## **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](mailto:muelheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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