

Mülheim an der Ruhr

# Moderne und altersgerechte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Toplage von Mülheim-Speldorf

Objektnummer: 25088019



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

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

Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Auf einen Blick

Objektnummer	25088019	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2011		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 6000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	20.02.2035	Endenergiebedarf	22.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2024

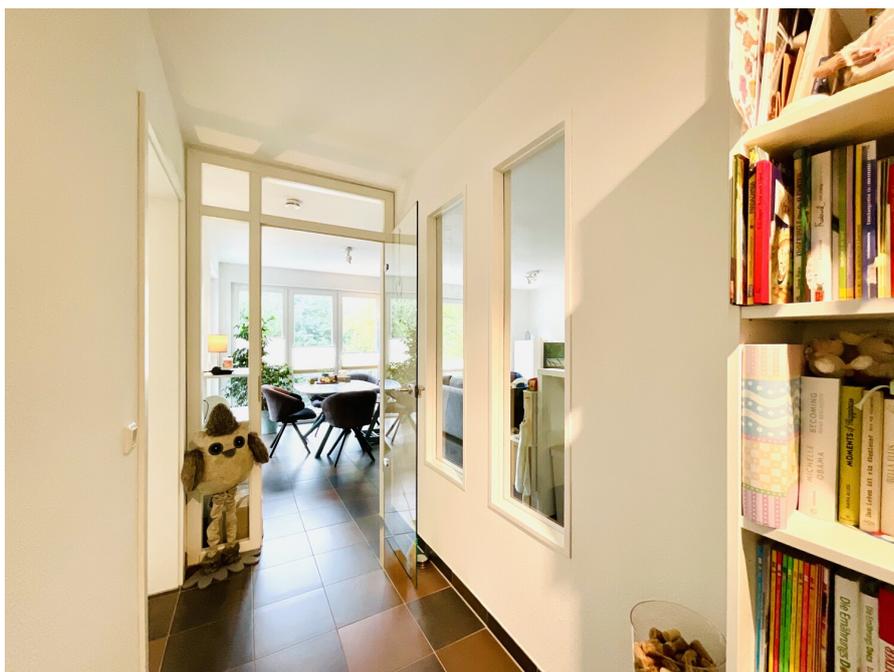
Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



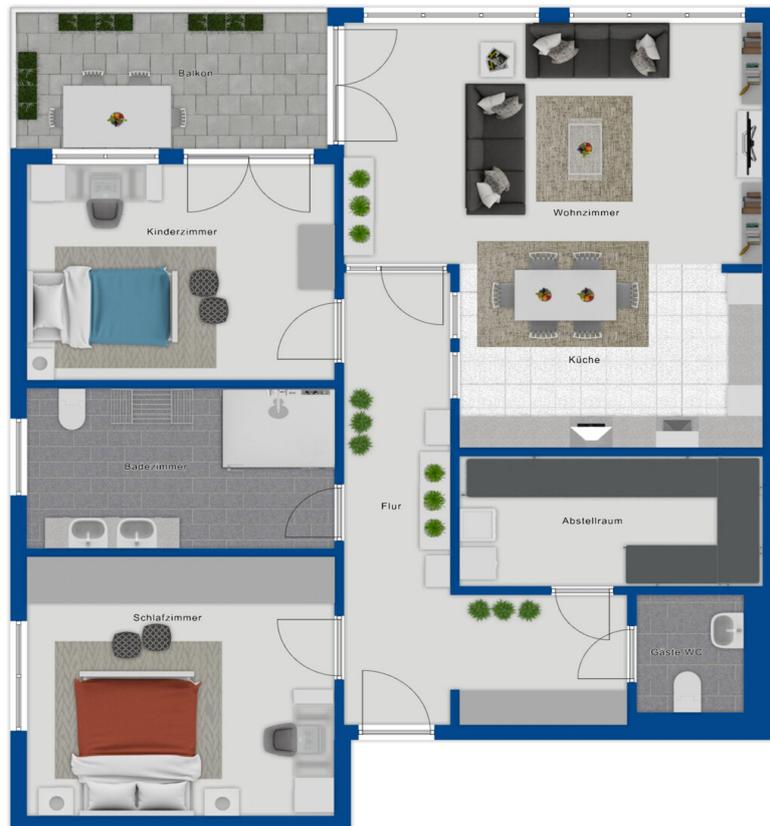
Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## 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: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 2011 präsentiert sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage und erfüllt mit ihrer hochwertigen Ausstattung sowie dem durchdachten Grundriss höchste Wohnansprüche.

Die Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Senioren, die Wert auf Komfort und beste Wohnqualität legen.

Schon beim Betreten der Wohnung vermittelt das stimmige Raumkonzept ein angenehmes Wohngefühl. Durch große oder bodentiefe Fenster erhalten alle Wohn- und Schlafzimmer sehr viel Licht. Die offen gestaltete Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und garantiert geselliges Miteinander. Hochwertig verlegte Parkettböden sorgen in Kombination mit geschmackvollen Fliesenböden für ein stimmiges und langlebiges Ambiente der Böden. Die Fußbodenheizung, betrieben von einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe (erneuert 2024), sorgt für wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit und sorgt energetisch für Bestwerte (A+).

Das in 2022 modernisierte Duschbad überzeugt durch zeitgemäße Gestaltung und Funktionalität. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche und zwei Waschtische, was den täglichen Komfort deutlich steigert. Zusätzlich bietet die separate Gäste-Toilette einen Mehrwert für Besucher oder Mitbewohner. Praktisch erweist sich ebenfalls die geräumige Abstellkammer, die Platz für Hauswirtschaft oder Vorräte bereitstellt. Die überdachte Loggia lädt unabhängig von Wetterbedingungen zum Verweilen im Freien ein und bietet dank guter Proportionen genügend Platz für eine größere Sitzgruppe. Elektrische Rollläden an allen großen Fensterflächen erhöhen nicht nur die Wohnqualität, sondern sorgen auch für den gewünschten Sicht- und Sonnenschutz. Das gesamte Raumangebot ist seniorengerecht gestaltet und bequem durch einen Aufzug zu erreichen, wodurch sich die Wohnung für unterschiedliche Lebensphasen eignet. Ein PKW-Stellplatz, der bequemes Parken direkt am Haus ermöglicht, rundet unser attraktives Immobilienangebot ab.

Gerne senden wir Ihnen auch einen Online-Besichtigungslink zu.

Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung
- Parkett- und Fliesenböden
- elektrische Rollläden
- modernisiertes Duschbad mit Doppelwaschtisch 2022
- Gäste-WC
- moderner Einbauschränk mit Glastüren im Schlafzimmer
- geräumige Abstellkammer
- überdachte, gut geschnittene Loggia
- PKW-Stellplatz
- Miteigentumsanteil an Gemeinschaftsräumen (kleine Wohnung) im Erdgeschoss des Hauses

Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Alles zum Standort

Das Wohngebiet in Mülheim-Speldorf mit Waldrandlage gehört traditionell zu den besten Wohnlagen in Mülheim an der Ruhr und Umgebung. Eine exklusive Nachbarschaft mit 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 und Mülheim sind schnell zu erreichen. In den nahe gelegenen Stadtteilzentren Speldorf, Broich und Saarn finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie alle Schulen, Kindergärten, Ärzte aller Fachrichtungen, Banken und gemütliche Restaurants. Ein Ärztehaus, eine Apotheke und eine Bäckerei sind nur wenige Schritte von Ihrer neuen Wohnung entfernt.

Zum Düsseldorfer Flughafen benötigen Sie 20 Autominuten. Essen ist ebenfalls über die BAB 3 oder BAB 40 schnell zu erreichen. Duisburg ist nur einen "Katzensprung" entfernt.

Objektnummer: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## 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)