

Mülheim

# Kernsanierte Altbauvilla mit Parkgrundstück sucht neuen Liebhaber

Objektnummer: 26088008



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

**KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 3.869 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim**

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

Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26088008	Kaufpreis	1.790.000 EUR
Wohnfläche	ca. 302 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	244.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.12.2035	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim**

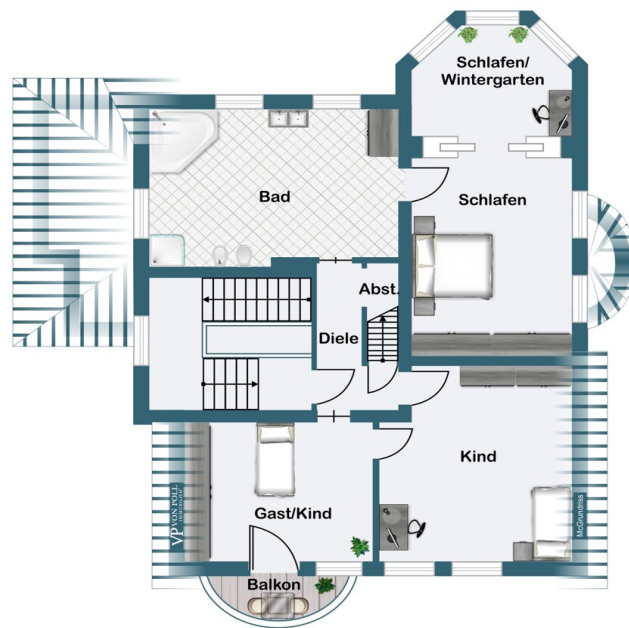
## Die Immobilie

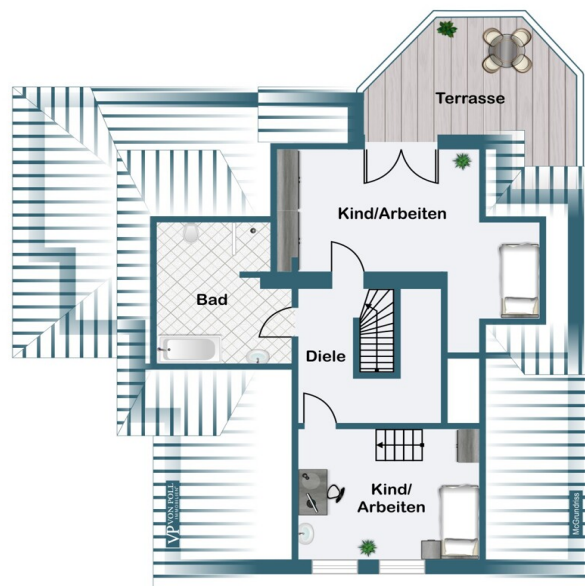


Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim

## 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: 26088008 - 45478 Mülheim**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, diese repräsentative Altbauvilla mit einer Wohnfläche von ca. 302 m<sup>2</sup> kennenzulernen.

Erbaut im Jahr 1900 und in den Jahren 2012 bis 2020 einer liebevollen Kernsanierung unterzogen, präsentiert sich das Anwesen heute in einem hervorragend sanierten und außergewöhnlich gepflegtem Zustand. Unser attraktives Immobilienangebot bietet alles, was anspruchsvolle Altbau Liebhaber schätzen:

Qualität, Großzügigkeit und Ruhe.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3.869 m<sup>2</sup>. Der Parkgarten mit altem Baumbestand verspricht ein besonderes Ambiente und sorgt für viel Privatsphäre. Losgelöst von Ihrer unmittelbaren Umgebung leben Sie hier in Ihrer eigenen "Welt".

Die Villa verfügt über insgesamt zehn lichtdurchflutete Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, die ausreichend Raum für eine große Familie schaffen. Zwei elegante und luxuriöse Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Hohe Decken vermitteln Ihnen das typische Raumgefühl einer herrschaftlichen Altbauvilla. Eine Vielzahl historischer Elemente aus dem Baujahr wurde bei der Sanierung liebevoll erhalten und gekonnt mit modernen Ausstattungsmerkmalen kombiniert. Das großzügige historische Treppenhaus sucht hierbei seines Gleichen und die beiden Badezimmer sind „echte“ Highlights des Hauses.

Die hochwertige Ausstattung spiegelt sich auch in den Echtholzböden (Fischgrätenmuster) und Natursteinfliesen wider, die für ein exklusives Wohngefühl sorgen. Doppelt verglaste Holzsprossenfenster unterstreichen den besonderen Stil

und den Charme des Hauses.

Für das Kocherlebnis steht eine Gaggenau-Einbauküche zur Verfügung, die höchsten modernen Anforderungen entspricht und die Freude an kulinarischer Entfaltung garantiert.

Wie es sich für eine Villa dieser Ausstattungskategorie gehört, ist das Haus mit einem zentralen Bussystem zur Haussteuerung sowie einer Alarmanlage für erhöhte Sicherheit ausgerüstet. Elektrische Rollläden und zahlreiche weitere technische Details machen das Wohnen komfortabel und zeitgemäß. Ein Weinkeller bietet zudem Raum zur fachgerechten Lagerung edler Tropfen.

Für Ihren Fuhrpark stehen zwei Garagen sowie vier zusätzliche PKW-Stellplätze zur Verfügung. Großzügige Terrassenflächen und ein weitläufiger Freisitz im Obergeschoss laden dazu ein, das ansehnliche Grundstück in vollen Zügen zu genießen und vom Alltag abzuschalten. Hier eröffnet sich Ihnen ein Refugium, das sowohl Raum zum Entspannen als auch Platz für geselliges Zusammensein bietet.

Diese liebevoll gepflegte Villa verbindet die Großzügigkeit eines klassischen Hauses mit moderner Technik und ausgesuchten Materialien. Die Kombination aus stilvoller Historie, luxuriöser Ausstattung und einem attraktiven Grundstück macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderen und eignet sich für eine große Familie auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses besonderen Anwesens zu überzeugen.

**Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim**

## Ausstattung und Details

- fortlaufend saniert zwischen 2012 und 2022
- Echtholzböden und Natursteinfliesen
- hohe (Kassetten-) Decken
- Erhaltung vieler historischer Elemente aus dem Baujahr
- doppelt verglaste Holzprossenfenster
- Luxuseinbauküche von der Firma Gaggenau
- zwei moderne Traumbäder
- Gäste-WC
- elektrische Rollläden
- Bussystem zur Haussteuerung
- Alarmanlage
- Weinkeller
- zwei Garagen und vier PKW Stellplätze
- große Terrasse und großer Freisitz im Obergeschoss
- ruhiges Parkgrundstück mit altem Baumbestand

**Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim**

## Alles zum Standort

In Mülheim-Speldorf finden Familien ein besonders attraktives Wohnumfeld mit unmittelbarem Zugang zu zahlreichen Bildungseinrichtungen. Kindergärten wie das „Zwergenland“ und die „Katholische Kita“ sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten liebevolle Betreuung in unmittelbarer Nähe. Grundschulen wie die „Lierbergschule“ und die „Katharinenschule“ sind ebenfalls bequem in wenigen Minuten zu erreichen, was den familiären Alltag erleichtert. Für ältere Kinder stehen weiterführende Schulen und sogar die Hochschule Ruhr West in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, sodass eine umfassende Bildungsbiografie vor Ort möglich ist.

Die Gesundheitsversorgung ist durch eine Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Praxen in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. So ist ein Ärztehaus oder eine Apotheke nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch nahegelegene Sport- und Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze, Parks und Sportanlagen (Golf- oder Hockeyclub) laden zu aktiver Erholung und gemeinsamen Familienmomenten ein. Kultur und Gemeinschaft finden ihren Ausdruck im nahegelegenen "Theater an der Ruhr", die das kulturelle Miteinander bereichern. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in 3 bis 8 Minuten Fußweg ermöglicht flexible Mobilität für die ganze Familie.

Das Wohnumfeld in Mülheim - Speldorf ist der ideale Standort für alle, die nach Essen, Duisburg, Oberhausen oder auch nach Düsseldorf möchten. Der nahe gelegene BAB-Knotenpunkt der BAB 3 und der BAB 40 führt Sie in 18 Autominuten zum Düsseldorfer Flughafen. Die Essener Innenstadt ist ebenfalls nur 20 Minuten entfernt und die Duisburger City erreichen Sie in 10 Minuten Fahrzeit.

**Objektnummer: 26088008 - 45478 Mülheim**

## 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: 26088008 - 45478 Mülheim**

## 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)