

Mülheim

# Ihre neue Firmenresidenz: Repräsentative Altbauvilla in Mülheim-Speldorf

Objektnummer: 26088008K



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

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

**Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26088008K</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.790.000 EUR</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürohaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>10</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>saniert</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 2 x Garage</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 95 m<sup>2</sup></b>
		<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 302 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 302 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>244.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>03.12.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1993</b>

Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



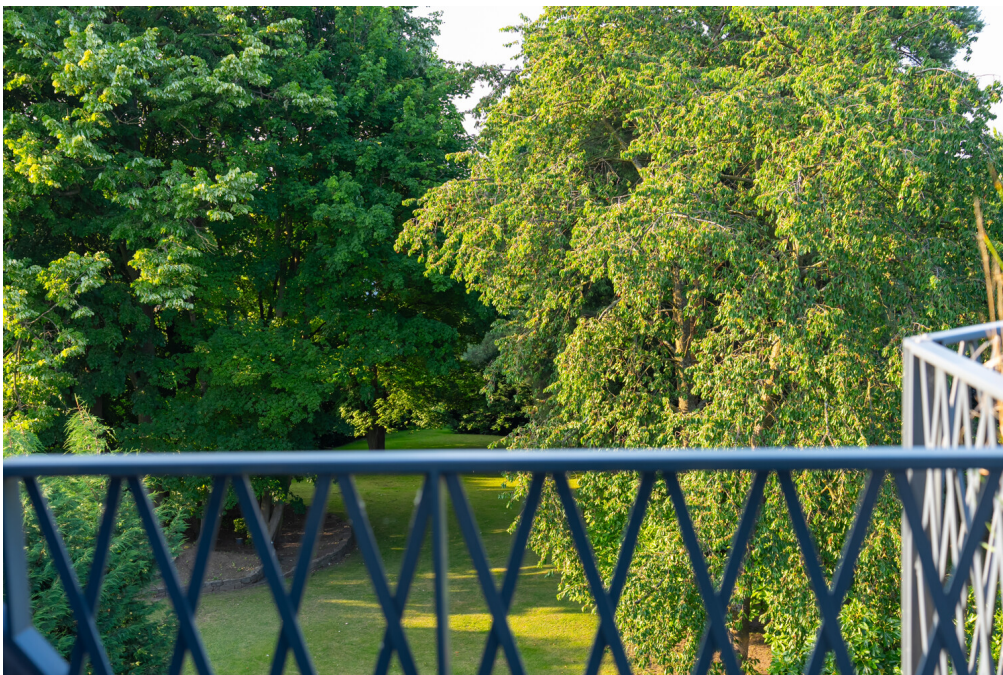
Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, diese repräsentative Altbauvilla mit einer Büro- und Nutzfläche von ca. 400 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 Altbauliebhaber 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 arbeiten Sie hier in Ihrer eigenen "Welt".

Die Villa verfügt über insgesamt zehn lichtdurchflutete Räume, die vielfältig genutzt werden können. Hohe Decken vermitteln Ihnen das typische Raumgefühl einer herrschaftlichen Altbauvilla und bieten Ihrem neuen Firmensitz den richtigen Rahmen. 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.

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

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. Viele elektrische Rollläden und zahlreiche weitere technische Details machen das Arbeiten komfortabel und zeitgemäß.

Für Ihren Fuhrpark oder für Besucher stehen zwei Garagen sowie vier bis sechs zusätzliche PKW-Stellplätze zur Verfügung.

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 hervorragend für Ihren neuen Unternehmensmittelpunkt.**

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

**Objektnummer: 26088008K - 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
- viele 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: 26088008K - 45478 Mülheim**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in 3 bis 8 Minuten Fußweg ermöglicht flexible Mobilität für Besucher oder Mitarbeiter.**

**Objektnummer: 26088008K - 45478 Mülheim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26088008K - 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)**