

Mülheim an der Ruhr - Holthausen

# Modernisierte kleine Doppelhaushälfte mit Traumgarten in ruhiger Lage

Objektnummer: 26088022



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

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 476 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26088022 - 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**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26088022
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1935
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>163.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.06.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2008</b>

Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

## Grundrisse





www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## Ein erster Eindruck

Diese laufend modernisierte Doppelhaushälfte wurde ca.1935 gebaut und besticht heute durch eine zeitgemäße gehobene Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Zimmer, bietet diese Doppelhaushälfte ausreichend Platz für verschiedene Lebensmodelle und individuelle Gestaltungsideen für eine kleine Familie.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und in allen wesentlichen Bereichen in den letzten Jahren modernisiert. Die Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik wurde 2008 erneuert und sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung im Erdgeschoss für ein angenehmes Wohnklima. Die Kunststoffenster wurden 2005 erneuert und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Das Dach wurde 2008 mit einer Dämmung versehen und die Dachflächenfenster erneuert; sämtliche Elektroinstallationen wurden ebenfalls 2008 überholt.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit pflegeleichten hellen Fliesen in der Diele und einem roten Teppichbelag auf der Treppe, die ins Obergeschoss führt. Im Erdgeschoss finden Sie neben der Küche ein helles Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem schön angelegten großen Garten. Das Wohnzimmer besticht durch große Fensterflächen und eine offene Verbindung zum Essbereich. Hier sorgt eine Klimaanlage für zusätzlichen Komfort an warmen Tagen.

Unsere attraktive Immobilie umfasst im Dachgeschoss zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen wohnwirtschaftlich ausgebauten Spitzboden zur freien Gestaltung, der zusätzlichen Raum ermöglicht. Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden im Jahr 2008 modernisiert und präsentieren sich hochwertig, funktional und gepflegt.

Das großzügige Grundstück (ca. 476 m<sup>2</sup>) in Südausrichtung stellt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bereit. Der Garten ist mit gepflegter Rasenfläche, üppiger Bepflanzung, einem angelegten Teich, einem alten gemauerten Gartenhaus sowie einer kleinen Holzbrücke gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für Sitzgelegenheiten und den Blick ins Grüne.

Eine extragroße Garage und drei Außenstellplätze für PKW sowie eine elektrische Markise runden unser attraktives Immobilienangebot ab.

Wer möchte, kann hier mit wenig Aufwand sofort einziehen. Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen gerne auch einen Onlinebesichtigungslink zur Verfügung.

**Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## **Ausstattung und Details**

- **Gazentralheizung, Brennwerttechnik (2008)**
- **überwiegend doppelt verglaste Kunststofffenster (2005)**
- **elektrische Rollläden**
- **Fliesen und Teppichböden**
- **Dämmung des Daches und Einbau der Dachflächenfenster (2008)**
- **Erneuerung der Elektrik (2008)**
- **Modernisierung Badezimmer und Gäste-WC (2008)**
- **wohnwirtschaftlich ausgebauter Spitzboden zur freien Gestaltung**
- **elektrische Markise**
- **Klimaanlage im Esszimmer**
- **baujahrsbedingter Keller**
- **extragroße Garage**
- **drei PKW-Stellplätze**
- **große Terrasse**
- **schöner großer Traumgarten in Südausrichtung**
- **evtl. Erweiterung des Hauses im Erdgeschoss möglich**

**Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## **Alles zum Standort**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in Cityrandlage in einer verkehrsberuhigten Straße.**

**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 ca. 1,8 km entfernt und eine Bus- und Bahnhaltestelle ist in unmittelbarer Nähe (300m). Das beliebte Stadtteilzentrum „Heißen“ liegt ebenfalls nur wenige 100 Meter von Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.**

**Objektnummer: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen**

## **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: 26088022 - 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)**