

Mülheim an der Ruhr / Heißen

# Neuwertige Maisonettewohnung in gefragter Lage mit Energieklasse A+ und 2 Tiefgaragenplätzen

*Objektnummer: 25457024*



**KAUFPREIS: 669.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25457024 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

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

Objektnummer: 25457024 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25457024	Kaufpreis	669.500 EUR
Wohnfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2021	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 13000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25457024 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

**Objektnummer: 25457024 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen**

## Ein erster Eindruck

Die moderne Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ein komfortables Wohnambiente mit gehobener Ausstattung. Das Gebäude wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und befindet sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Materialien und Ausstattungsdetails.

Beim Betreten der unteren Wohnebene im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einer der beiden Terrassen und dem Garten. Große bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während die Fußbodenheizung in allen Räumen ein angenehmes Raumklima schafft. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs ermöglicht vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die hochwertige und moderne voll ausgestattete Küche, die funktional in den Wohnraum integriert wurde und zusammen mit einem begehbaren und einem geschlossenen Kleiderschrank sowie weiteren Möbelstücken für 15.000€ mit verkauft wird.

Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein Gäste-WC. Über eine Treppe gelangen Sie in die obere Etage der Maisonette-Wohnung, wo sich die drei Schlafzimmer befinden. Diese bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder für Gäste. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Ankleidezimmer, das mit einem maßgeschneiderten Schranksystem bekleidet ist. Das großzügige Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne. Hochwertige Armaturen und zeitlose Fliesen unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Durch die moderne Bauweise und effiziente Heiztechnik mit einer Luft-/ Wasser-Wärmepumpe ist zudem die bestmögliche Energieeffizienzklasse A+ gegeben. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und präsentiert sich aktuell in einem tadellosen Zustand, sodass keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Diese Maisonette-Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche mit einer durchdachten Aufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf modernstes Wohnen in ansprechendem Ambiente legen. Ein

geräumiger Kellerraum dient als Abstellraum und bietet einen direkten Zugang zur angrenzenden Tiefgarage. Der zu der Einheit gehörende Doppelstellplatz hat einen Kaufpreis von 25.000€.

**Objektnummer: 25457024 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen**

## Alles zum Standort

Diese moderne und sehr hochwertige Maisonette Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit verkehrsberuhigter Zone (Zone 30) in Mülheim-Heißen. Das nahegelegene Stadtteilzentrum ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet Ihnen eine gute Auswahl an Lebensmittelgeschäften, Hausärzten, Geschäften des täglichen Bedarfs und auch Restaurants.

In den letzten Jahren hat sich der Stadtteil Heißen dank zahlreicher Neubauprojekte sehr erfolgreich entwickelt und bietet heute neben einer sehr guten Infrastruktur auch viele Grünbereiche und damit einen hohen Freizeitwert – insbesondere für junge Familien. Diverse Sportvereine sind hier angesiedelt.

Schulen und Kindergärten sind von unserer Eigentumswohnung nicht weit entfernt. Das überregional bekannte Rhein-Ruhr-Zentrum mit zahlreichen Geschäften und einem Kino befindet sich in nur ca. 2 Km Entfernung.

Über die nahegelegene Autobahn A40 sind die umliegenden Städte Essen, Duisburg oder Düsseldorf schnell zu erreichen. Eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig gegeben. Die U-Bahn Haltestelle Heißen sowie die Bushaltestelle Heißen-Kirche verbinden den Standort mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Die ruhige Lage und das unmittelbare Umfeld befinden sich in einem sehr ansprechenden und gewachsenen Zustand.

**Objektnummer: 25457024 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2030.

Endenergiebedarf beträgt 15.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**Objektnummer: 25457024 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen  
Tel.: +49 2102 - 12 56 217  
E-Mail: ratingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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