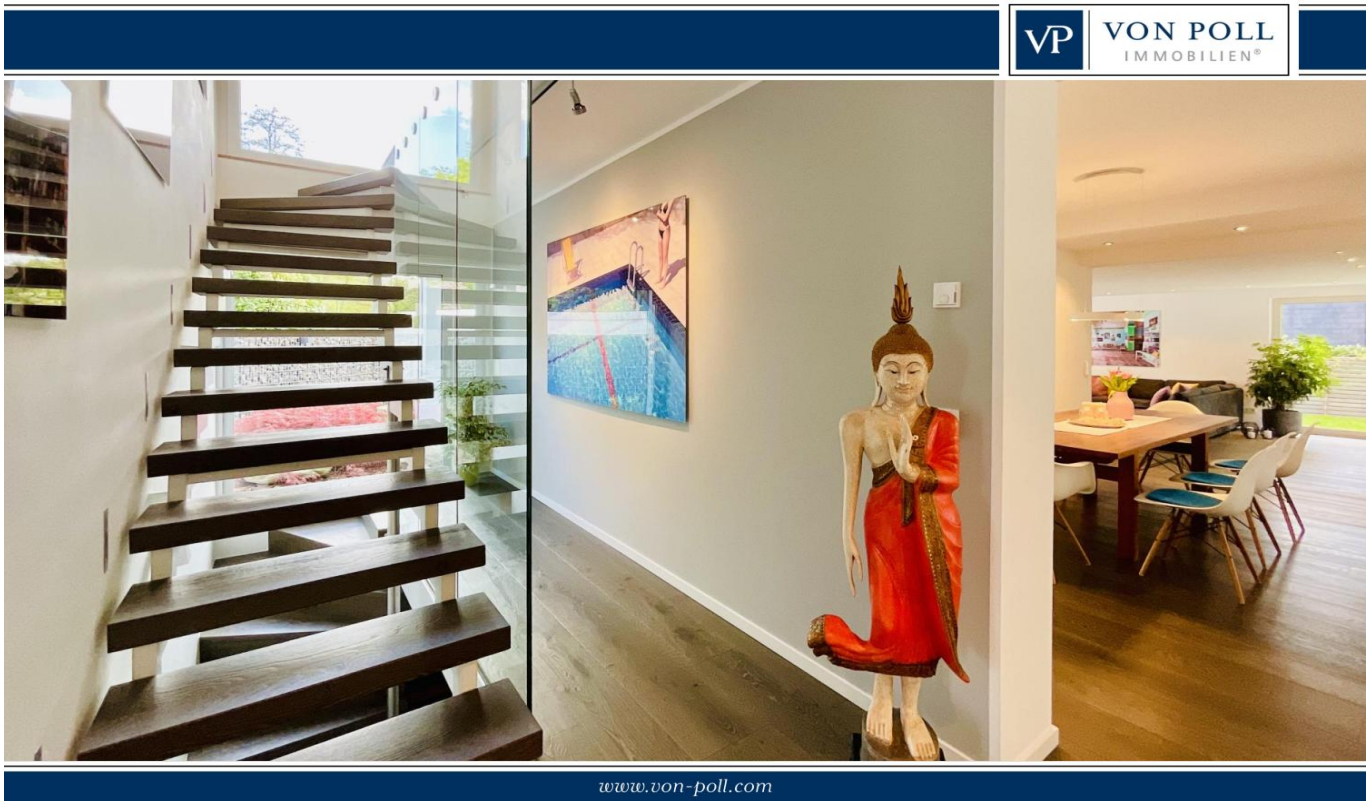
Mülheim

Schöner Wohnen in bester Lage

Property ID: 24088005



PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 406 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.233 m^2

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

At a glance

Property ID	24088005
Living Space	ca. 406 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 125 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	24.04.2034

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	163.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

The property

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

A first impression

Das 1977 um einen Anbau erweiterte Einfamilienhaus wurde durch die jetzigen Eigentümer 2017 kernsaniert und bietet Ihnen heute ein luxuriös ausgestattetes und bis ins Detail durchdachtes großzügiges Wohnkonzept, das sich hervorragend für eine große und schwimmbegeisterte Familie eignet. Mit rund 530 m² Wohn- und Nutzfläche überzeugt unser Immobilienangebot nicht nur durch Größe. Mit ca. 318 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss, knapp 125 m² Keller- und Nutzräumen, ca. 86 m² Spa-Bereich und mit über 160 m² Terrassenflächen wurde die Gesamtfläche des Hauses und die des rund 1.230 m² großen Grundstücks perfekt aufgeteilt. Bereits beim Betreten des Hauses lädt das geräumige Entrée Ihre Gäste ein sich wohlzufühlen. Ein exklusiver Dielenboden, Glaselemente, maßangefertigte weiße Einbauschränke und eine darauf abgestimmte Beleuchtung sowie weiße glatte Wände vermitteln einen ersten Eindruck des Hauses, der sich in jedem Zimmer des Erd- und Obergeschosses wiederfindet. Durch den türlosen Durchgang gelangen Sie vom Entrée in das rund 130 m² offen gestaltete Erdgeschoss. Viele bodentiefe Fensterelemente verwöhnen hier den neuen Eigentümer mit einer maximalen Lichtausbeute. Rechterhand lädt das Kaminzimmer in der dunklen Jahreszeit zum Entspannen ein. Daneben befindet sich das "reine" Fernsehzimmer mit einer Raffstoreanlage. An die mit Gaggenau-Elektrogeräten ausgestattete offene Einbauküche grenzt nicht nur der Essbereich, sondern auch das um eine Stufe versetzte überaus großzügige Wohnzimmer an. Selbstverständlich darf hier ein zweiter Kamin nicht fehlen. Die offene Wohnraumgestaltung des gesamten Erdgeschosses erlaubt den "Rundlauf" zurück zur Küche. Im Obergeschoss streiten sich vier großzügige Schlaf- und/ oder Arbeitszimmer, ein lichtdurchflutetes Masterbad, zwei geschmackvolle Duschbäder und ein begehbarer Kleiderschrank um die Auszeichnung "schönster Raum der ersten Etage". Nach unserer Einschätzung gewinnt das "Kopf- an Kopf-Rennen" der "Elternbereich" des Hauses: Ein helles Schlafzimmer mit angrenzendem begehbaren Kleiderschrank und nachfolgendem Masterbad mit Blick in den Uhlenhorst. Dicht gefolgt liegen die drei nahezu gleich großen Kinderzimmer, die auch wahlweise als Arbeitszimmer genutzt werden können. Hierbei verfügt einer dieser Räume über ein Duschbad en Suite und bietet sich damit auch als Gästezimmer an. Der auf Ruhe und Entspannung angelegte Garten mit Sonnenterrassen über und neben dem revitalisierten Hallenschwimmbad mit Duschen und einer Sauna komplettiert den außergewöhnlichen Gesamteindruck unseres Angebotes. Ein Gartenhaus mit Kamin rundet den hinteren Teil des Grundstücks gekonnt ab. Zu guter Letzt: Eine Doppelgarage und zwei weitere PKW-Stellplätze bieten ausreichend Raum für Ihren Fuhrpark. Aus Diskretionsgründen stellen wir Ihnen hier nur begrenztes Bildmaterial der Immobilie zur Verfügung. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein umfangreich bebildertes Exposé mit

detaillierten Grundrissen zu.

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

Details of amenities

- Gasbrennwertheizung mit Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung
- Solarthermie und Photovoltaikanlage (5,76 kWp)
- hochwertige Echtholzböden (Landhausdielen) in allen Wohnräumen
- elektrische Rollläden/Raffstoreanlage
- hochwertige Zimmertüren (2,11 m) mit innenliegenden Zargen
- exklusives Masterbad
- zwei hochwertige Duschbäder
- zwei Gäste-WC's
- begehbarer Kleiderschrank
- zahlreiche Einbauschränke
- zwei Innen-Kamine, ein Außenkamin
- Luxus-Einbauküche mit Gaggenau-Elektrogeräten
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Smart-Home-Steuerung
- LAN- und Fernsehanschluss in jedem Wohnraum
- zahlreiche bodentiefe, doppelt verglaste Schiebetürenelemente
- Doppelgarage und zwei PKW-Stellplätze
- Wallbox
- verschiedene Terrassen mit insgesamt ca. 160 m² Gesamtfläche
- Bewässerungsanlage
- elektrisch ausfahrbares Sonnensegel über der Südterrasse
- modernisierte lichtdurchflutete Schwimmhalle mit Sauna- und Duschbereich (2022 revitalisiert)
- Außenkaminplatz mit Gartenhaus
- Gartenhaus und Kaminholzunterstand

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

All about the location

Unser großzügiges, freistehendes Immobilienangebot befindet sich in Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in unmittelbarer grüner Umgebung. "Ruhe" wird hier groß geschrieben. Der „Uhlenhorster Wald" liegt direkt vor Ihrer Haustür und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Ein Städtischer Kindergarten und eine beliebte Grundschule sind nur ca. 300 Meter entfernt. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie im fünf Autominuten entfernten Stadtteilzentrum Broich oder auch im „Dorf Saarn“ (Mülheim-Saarn) erledigen. Aufgrund der idealen Nähe zu allen Autobahnanschlüssen stellt dieser Teil Mülheims einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar. Die umliegenden Nachbarstädte Essen und insbesondere Düsseldorf sind, wie auch der Düsseldorfer Flughafen, in ca. 20 Fahrminuten erreichbar. In die Duisburger Innenstadt brauchen Sie mit dem Auto keine 15 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel stehen fußläufig zur Verfügung.

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 163.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist F.
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.

Property ID: 24088005 - 45479 Mülheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2 Mülheim on the Ruhr
E-Mail: muelheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com