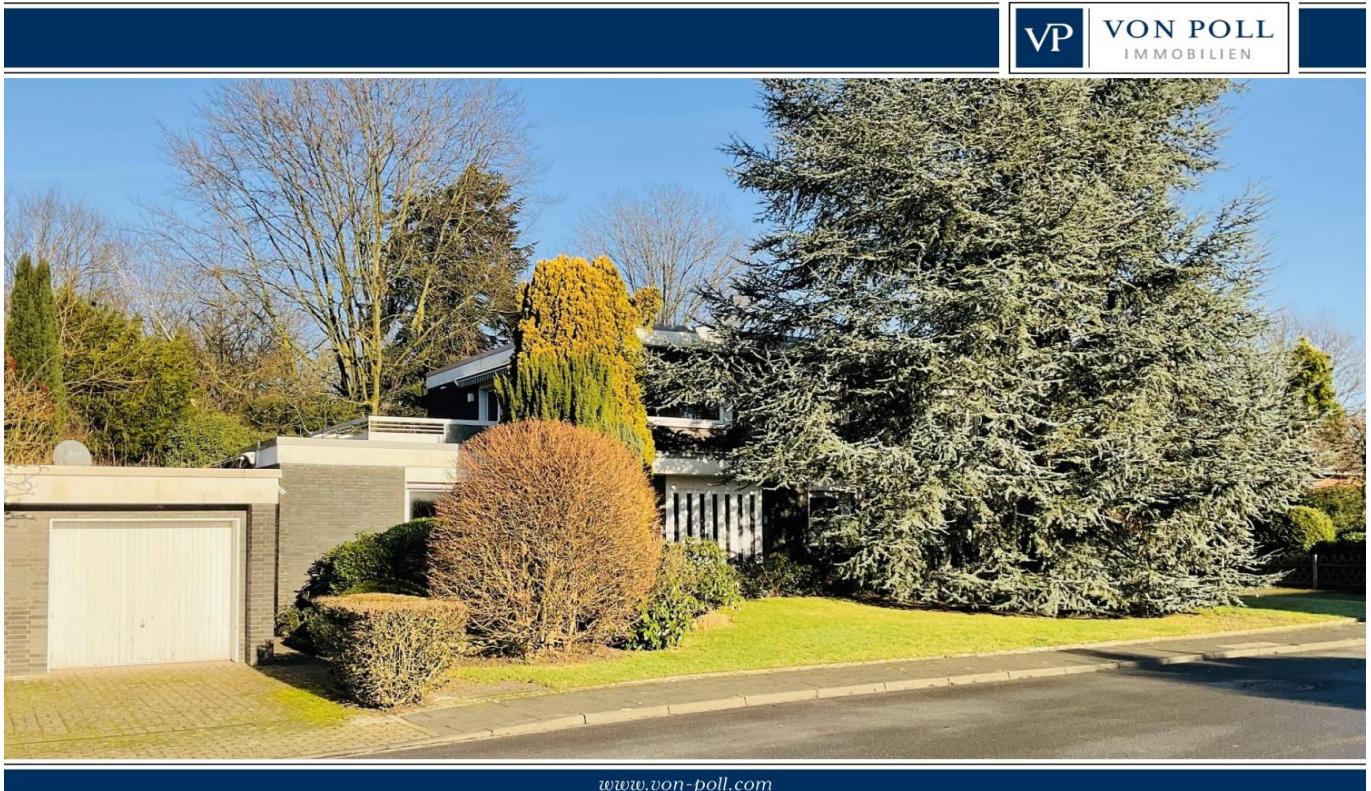


Mülheim

# Modernized single-family or two-family house in a prime location

*Property ID: 24088020*



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

PURCHASE PRICE: 870.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.201 m<sup>2</sup>

Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

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

**Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim**

## At a glance

Property ID	24088020	Purchase Price	870.000 EUR
Living Space	ca. 235 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	6	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1975	Usable Space	ca. 135 m <sup>2</sup>
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 3 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

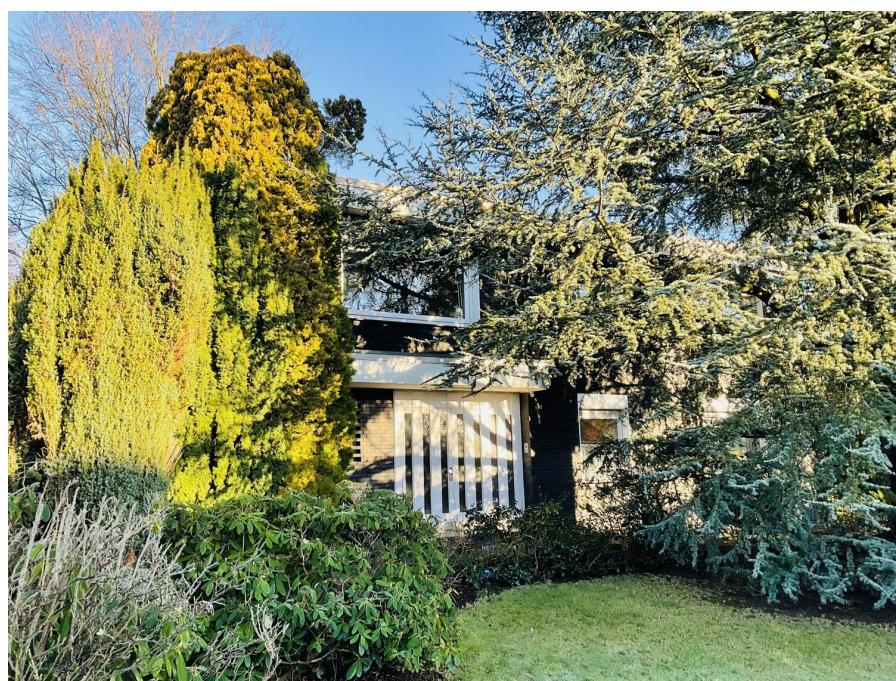
Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.01.2035	Final Energy Demand	135.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## The property



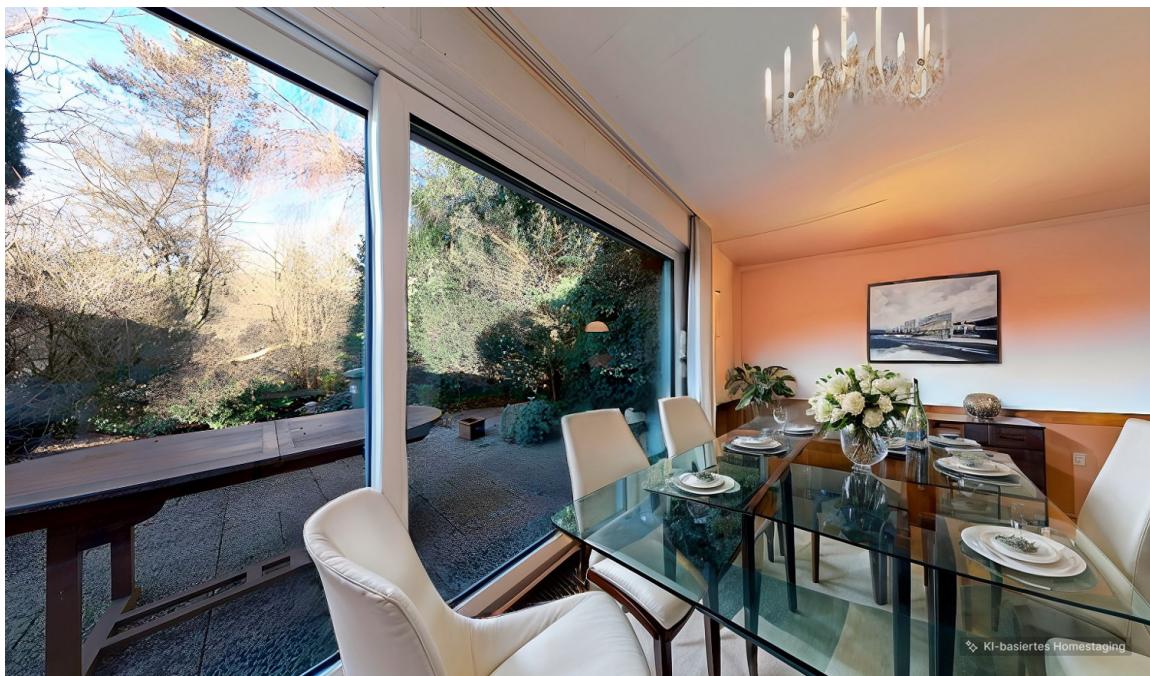
Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## The property



Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## The property



Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## The property



Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## The property



Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## The property



Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## The property



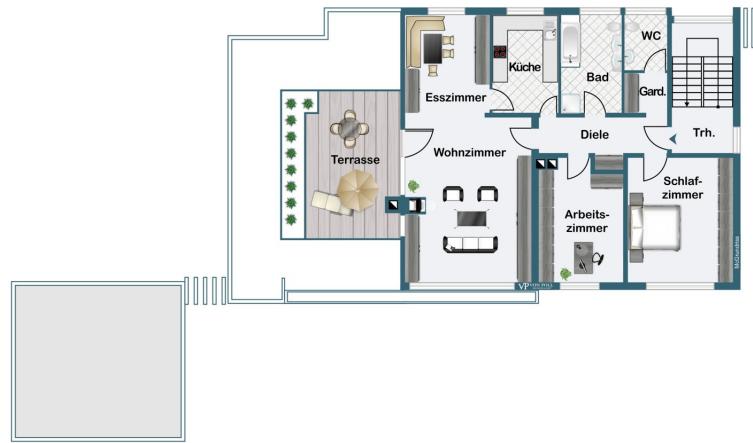
Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

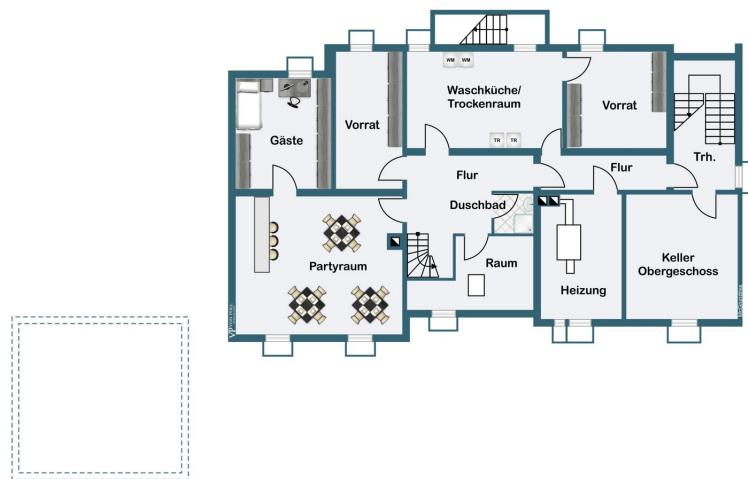
## The property



Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim**

## A first impression

Completed in 1975, this detached single-family or two-family house still impresses today with its generous total living space of over 235 m<sup>2</sup>, its large plot of land (approx. 1,201 m<sup>2</sup>), and its prime location on a very quiet, traffic-calmed side street in Mülheim-Broich. Peace and privacy are paramount here. The Uhlenhorst and Nachtigallental parks are within easy walking distance. A jogging and cycling path to Uhlenhorst runs directly behind the property. The solidly built property has been continuously modernized (e.g., roof, heating, windows, bathrooms) and is currently used as a two-family home. The ground-floor apartment offers approximately 143 m<sup>2</sup> of living space, comprising a spacious entrance hall, two guest toilets, a full bathroom, a kitchen, a roomy living/dining room, and four bedrooms and/or offices. The upper floor is accessed via a separate entrance and staircase and comprises approximately 92 m<sup>2</sup> of living space. Here, the new owner will also have two further bedrooms, a modernized full bathroom, a guest WC, a kitchen, and a spacious living/dining room at their disposal. The upper unit features a southwest-facing roof terrace and has been rented to a quiet tenant for 14 years. The apartment can be vacated in 2025 if desired. The basement, with a modernized shower room, a guest room, a party room, and additional storage rooms, completes this large property. Three garages and four parking spaces are available for your vehicles, rounding out our attractive real estate offer. This large, detached house is ideally suited as a two-generation home or for combining living and working under one roof. A larger family with the need for a home office will also find a suitable property in our portfolio. We would be happy to provide you with a link to an online viewing upon request.

Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## Details of amenities

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik aus 2017)
- doppelt verglaste Fenster (erneuert 2008 und 2012)
- elektrische Rollläden (teilweise aus 2014)
- Holz-/Fliesen-/Teppich- und Natursteinböden
- drei Badezimmer (im Ober- und Kellergeschoss modernisiert)
- drei Gäste-WC's
- Einbauküche
- das Obergeschoss ist über einen separaten Eingang und ein separates Treppenhaus erreichbar
- ca. 135 m<sup>2</sup> Vollkeller mit Gästezimmer, modernisiertem Duschbad und Partyraum
- Dacherneuerung (2014)
- drei PKW-Einzelgaragen
- vier PKW-Stellplätze

**Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim**

## All about the location

Unsere angebotenes Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend durch viel Grün, absolute Ruhe und die unmittelbare Nähe zum Uhlenhorst geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Sportheinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel liegen zum Teil in fußläufiger Entfernung. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.

Zum gemütlichen Spaziergang laden die Ruhrauen, der Uhlenhorst oder das "Dorf Saarn" mit seinen Boutiquen und Cafés ein. Mit Jogging oder einer Fahrradtour können Sie direkt hinter Ihrer Haustür starten.

Die Städte Essen und Düsseldorf, sowie den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie aufgrund der guten Autobahnbindung (A3; A40; A52) in ca. 20 Minuten.

Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 135.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24088020 - 45479 Mülheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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