

Mülheim

## \*\*Exclusive villa in a prime location in Mülheim\*\*

*Property ID: 25088018*



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

PURCHASE PRICE: 1.395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 283 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.015 m<sup>2</sup>

Property ID: 25088018 - 45470 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: 25088018 - 45470 Mülheim**

## At a glance

Property ID	25088018	Purchase Price	1.395.000 EUR
Living Space	ca. 283 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2005		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	25.08.2035	Final energy consumption	99.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



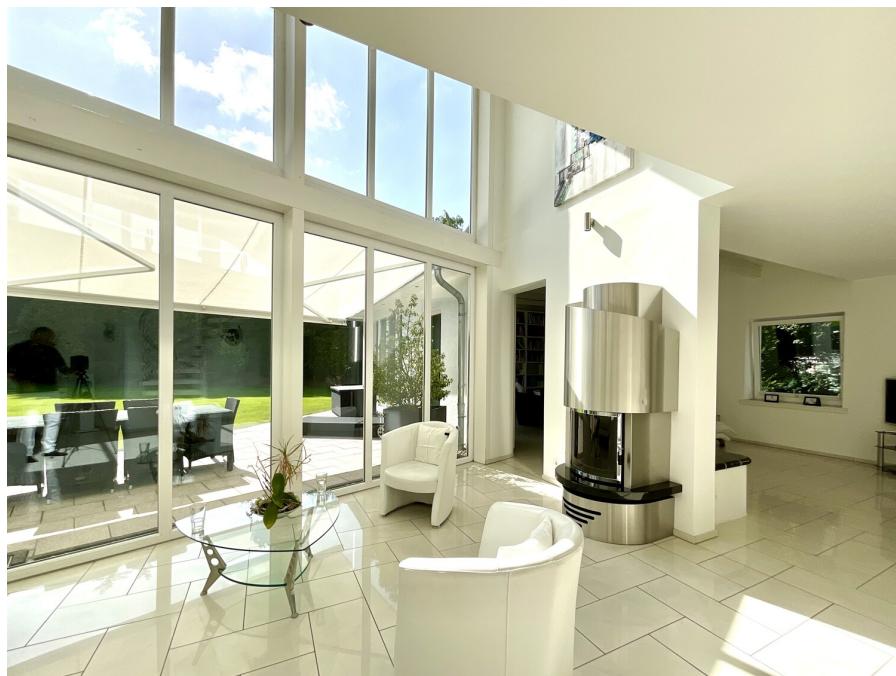
Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



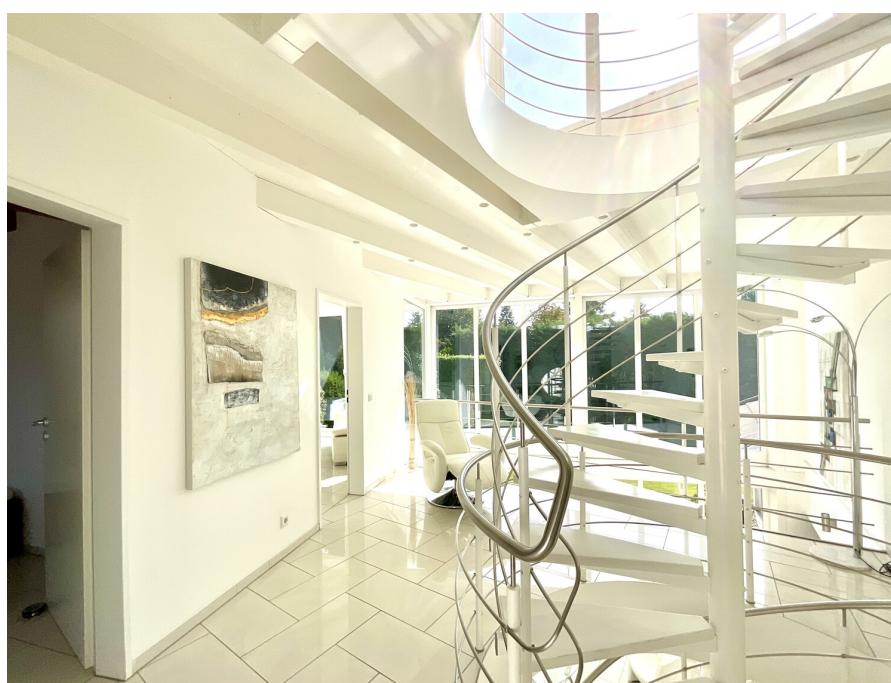
Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



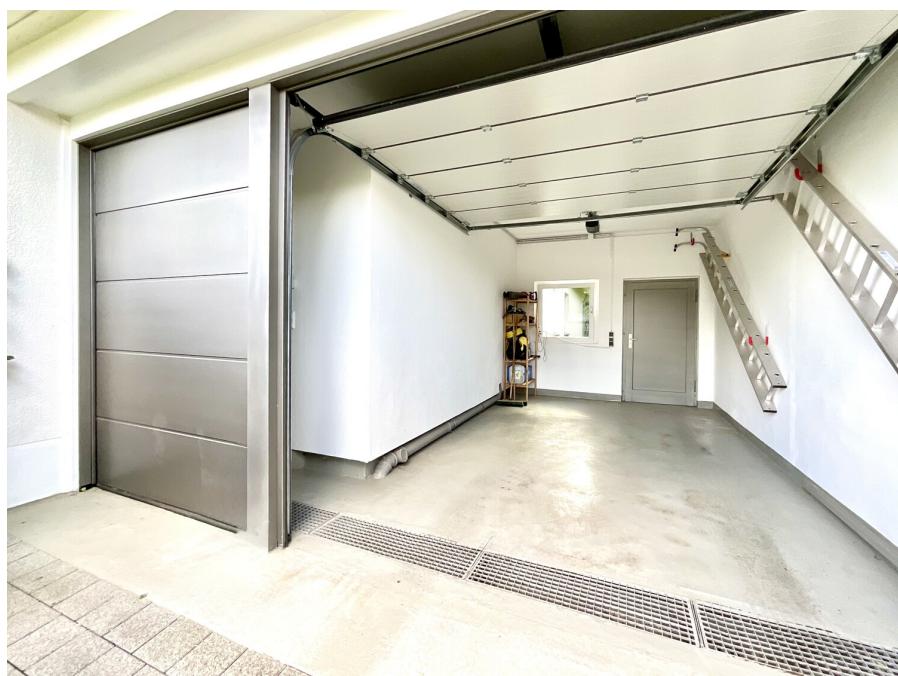
Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

## The property



Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim

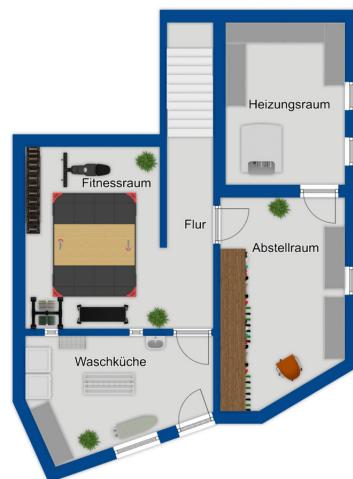
## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25088018 - 45470 Mülheim

## A first impression

This nearly new villa, built in 2005, impresses not only with its approximately 283 m<sup>2</sup> of living space, spread across eight rooms – including four spacious bedrooms and two studies – but also with its exceptional condition. The prestigious property sits on a sunny, approximately 1,015 m<sup>2</sup> plot in one of Mülheim's most desirable locations and is ideal for families who value comfort, space, and a first-class neighborhood. Peace and quiet are paramount here... Upon entering the house, the bright, light-filled entrance hall immediately captivates. Extensive glazing throughout the open-plan living, dining, and work areas creates an airy, spacious, and light-filled ambiance. The high-quality fitted kitchen blends seamlessly into the living/dining area and is perfect for cooking together and entertaining friends. An open fireplace with an adjoining tiled stove in the living area creates a cozy atmosphere during the winter months. Two studies on the ground floor offer ideal possibilities for a home office or as guest rooms, further emphasizing the family-friendly nature of the house. A timeless, open spiral staircase stylishly connects the two living floors. The generously sized master bathroom on the upper floor is equipped with a sauna, offering sophisticated comfort at a high level. The entire house leaves nothing to be desired: Underfloor heating throughout and a central oil heating system with hot water supply ensure a comfortable indoor climate year-round. Another special highlight is the large, private south-facing terrace, as well as the spacious roof terrace, from which you can enjoy wonderful views of the expansive grounds. Garden sheds provide additional storage space for garden tools and leisure equipment. High-quality built-in wardrobes create further storage space inside the house, and the electric awning provides pleasant shade on sunny days. Thanks to a partial basement, ample usable space is also available in the basement. A parking space and a spacious garage complete this attractive property offer and also provide space for your bicycles. The surrounding area is characterized by tranquility, abundant greenery, and a pleasant living environment – perfect for families with children. The villa is ready for immediate occupancy and impresses with its modern, timeless architecture and high-quality finishes. See for yourself this exceptional property in a prime location in Mülheim. We would be happy to arrange a viewing appointment to discover the unique features of this home. Upon request, we will send you an online viewing link after you receive the property details. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim**

## Details of amenities

- Ölheizung (Buderus 2005)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung
- "offener" Kamin mit zusätzlichem Kachelofen
- Masterbad mit Sauna
- Gäste-WC mit kleinem Duschbad
- große offene Einbauküche
- elektrische Markise
- Gartenhäuser
- Einbauschränke
- Traumgrundstück in Südlage
- große uneinsehbare Terrasse
- große Dachterrasse
- Teilunterkellerung
- großzügige PKW-Garage
- PKW-Stellplatz

**Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim**

## All about the location

In Mülheim-Holthausen finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch Ruhe, Sicherheit und eine starke Gemeinschaft geprägt ist. Die umliegenden Wohngebiete bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und gemeinsames Miteinander, während die Nähe zu Schulen und Kindergärten kurze Wege im Alltag garantiert. Hier wächst die nächste Generation in einem harmonischen Umfeld auf, das Geborgenheit und Perspektive vereint.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Vom katholischen Kindergarten Heilig Geist, nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt, über die Hölterschule und die Rembergsschule bis hin zum Luisengymnasium, das in rund zehn Minuten zu erreichen ist. Diese kurzen Wege ermöglichen Familien eine stressfreie Organisation des Schulalltags. Auch im Gesundheitsbereich profitieren Sie von einer umfassenden Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Zahnärzten, die in einem Radius von acht bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe bereit, wie der Spielplatz Marienhof in nur fünf Gehminuten, sowie weitläufige Parks, die zu gemeinsamen Stunden im Grünen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Haltestellen optimal gewährleistet, so dass auch Ausflüge und Pendelwege komfortabel gestaltet werden können.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und kinderfreundliche Umgebung legen, bietet Mülheim an der Ruhr eine herausragende Lebensqualität. Hier verbinden sich geborgene Wohnatmosphäre und urbane Infrastruktur zu einem idealen Zuhause für Groß und Klein.

**Property ID: 25088018 - 45470 Mülheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 99.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25088018 - 45470 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)