

Mülheim

# Große Maisonette-Penthousewohnung in ruhiger Lage am Nachtigallental

Property ID: 26088001



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

**PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6**

Property ID: 26088001 - 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: 26088001 - 45479 Mülheim

## At a glance

Property ID	26088001
Living Space	ca. 160 m²
Floor	4
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	479.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.07.2028	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## The property





Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## The property



Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## The property





Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## The property





Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## The property



Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## The property





Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## The property





Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## Floor plans



Kopierplan, nicht maßstabes



Kopierplan, nicht maßstabes

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: 26088001 - 45479 Mülheim

## A first impression

Willkommen in dieser hochwertig ausgestatteten Penthouse-Wohnung, die auf ca. 160 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Familien und anspruchsvolle Paare bietet. Das Objekt befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1982 und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Die letzte Modernisierung erfolgte 2025, nachdem die Wohnung bereits 2005 einer grundlegenden Sanierung unterzogen wurde.

Diese „Penthousewohnung“ überzeugt insbesondere durch ihre großzügige und durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, schaffen ein harmonisches Wohnambiente und viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das große Wohnzimmer bietet einen schönen Ausblick über das westliche Ruhrgebiet und schließt direkt an einen der insgesamt vier Balkone an. Fast jeder Raum verfügt über einen eigenen Zugang zu einem Balkon, sodass viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl garantiert sind. Die schöne Wendeltreppe innerhalb der Wohnung verbindet die Wohnebenen stilvoll miteinander.

Die Küche lässt in Sachen Ausstattung keine Wünsche offen: Eine SieMatic-Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Essbereich ein und überzeugt mit hochwertigen Elektrogeräten sowie durchdachten Staulösungen. Vollholzböden in den Wohn- und Schlafbereichen sowie geschmackvolle Fliesen im Sanitärbereich unterstreichen die hochwertige Ausstattungsqualität. Im großzügig geschnittenen Badezimmer mit Fußbodenheizung stehen zwei Waschtische, eine moderne, große bodengleiche Dusche und eine komfortable Eckbadewanne zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch ein modern gestaltetes Gäste-WC.

Das Energiekonzept ist ebenso überzeugend: Die 2003 erneuerte Gaszentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Dank der überwiegend frisch erneuerten, doppelt verglasten Fenster (2025) und elektrischer Rollläden wird ein effektiver Wärme- und Schallschutz gewährleistet. Ein kleines Balkonkraftwerk trägt außerdem zur nachhaltigen Stromversorgung bei.

Praktische Einbauschränke, ein eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche und ein Trockenraum bieten ausreichend Stauraum und angenehme Alltagserleichterungen. Der Tiefgaragenstellplatz kann für € 15.000,- erworben werden.

Das Wohnumfeld ist ausgesprochen familienfreundlich. Die sehr ruhige Lage sowie die

unmittelbare Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einer attraktiven Adresse. In direkter Umgebung bieten Grünflächen ideale Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten.

Das Gesamtbild dieser besonderen Eigentumswohnung wird durch den außergewöhnlich gepflegten Zustand und die nahezu sofortige Einzugsbereitschaft eindrucksvoll abgerundet. Eine Immobilie, die auch langfristig beste Wohnqualität verspricht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.

Bei weiterem Interesse senden wir Ihnen gerne auch einen Online-Besichtigungslink zu.



Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## Details of amenities

- Gaszentralheizung
- doppelt verglaste Fenster (überwiegend zuletzt 2025 erneuert)
- elektrische Rollläden
- Vollholzböden, Fliesen
- Einbauküche (SieMatic)
- Einbauschränke
- Gäste-WC
- großes Badezimmer mit zwei Waschtische, Eckbadewanne, bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung
- insgesamt vier Balkone
- Balkonkraftwerk
- Einbauschränke
- Personenaufzug
- eigener Kellerraum
- Waschküche und Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz (Euro 15.000,-)

**Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim**

## All about the location

Unsere attraktive Maisonettewohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße unweit des Nachtigallentals. Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend durch viel Grün, absolute Ruhe und die unmittelbare Nähe zum Uhlenhorst geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Sporteinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel liegen zum Teil in fußläufiger Entfernung. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich keine 300 Meter entfernt. Ein sehr schön angelegter Kinderspielplatz rundet das kinderfreundliche Umfeld ab,

Zum gemütlichen Spaziergang laden auch die Ruhrauen oder das "Dorf Saarn" mit seinen Boutiquen und Cafés ein. Mit der Jogging- oder Fahrradtour können Sie direkt vor der Haustür starten.

Die Städte Essen und Düsseldorf, sowie den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie aufgrund der guten Autobahnanbindung (BAB3; BAB40; BAB52) in ca. 20 Autominuten.

Property ID: 26088001 - 45479 Mülheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26088001 - 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)