

Mülheim an der Ruhr - Broich

# Modernisiertes Einfamilienhaus in Top-Lage von Broich

*Property ID: 26088015*



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

**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 621 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

- 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: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## At a glance

Property ID	26088015	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 158 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1964	Modernisation / Refurbishment	2025
		Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 125 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	71.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.04.2036	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## The property



Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

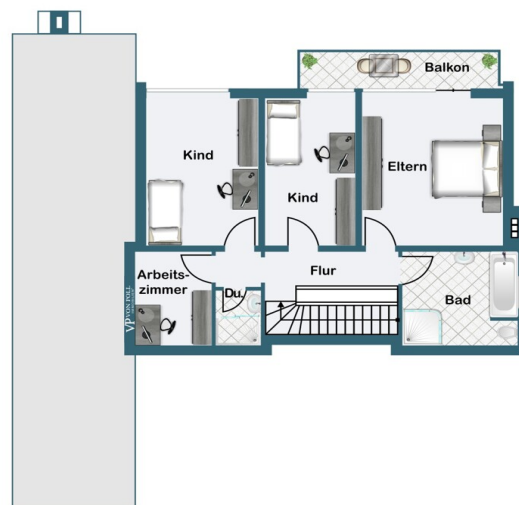
## The property

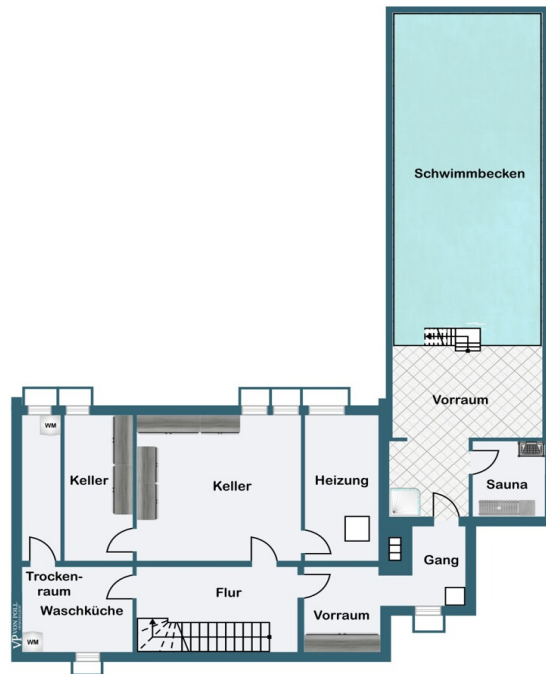


Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## 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: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## A first impression

Dieses ursprünglich im Jahr 1964 erbaute und heute umfassend modernisierte Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Wohnumgebung und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und Details.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt sieben Zimmer, davon drei bis vier Schlafzimmer. Auf einem Grundstück mit ca. 621 m<sup>2</sup> eröffnet sich viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Grundstück profitiert von einer attraktiven Ausrichtung nach Südosten, die eine optimale Lichtführung im Haus und im Außenbereich ermöglicht. Der gepflegte Gartenbereich verfügt über ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder Platz bietet und einen überdachten Freisitz, der auch vor Regen schützt.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt höchsten Anspruch an Qualität und Komfort. Die Zentralheizung wurde 2023 durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erneuert und wird durch Solarthermie und eine in 2017 installierte Photovoltaikanlage ergänzt.

Das Haus ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern (2017 bis 2025) ausgestattet, die nicht nur energetisch überzeugen, sondern dank der elektrischen Rollläden zusätzliche Sicherheit und Komfort bieten. Hochwertige Holzfußböden im Erdgeschoss unterstreichen den exklusiven Wohncharakter. Ein Kamin sorgt im Wohnbereich für gemütliche Stunden und eine behagliche Atmosphäre. Maßgefertigte Einbauschränke bieten praktischen Stauraum und tragen zur harmonischen Raumgestaltung bei.

Zwei moderne helle Badezimmer stehen zur Verfügung: Das Masterbad und das separate Duschbad wurden 2017 erneuert und bieten aktuelle Ausstattungslösungen für alle Familienmitglieder.

Praktisch ist die ca. 35 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche neben der Küche im Erdgeschoss, die sich auf zwei weitere Zimmer verteilt und flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Gäste- oder Arbeitsbereich. Ein weiteres Merkmal stellt das Schwimmbad dar, das vielfältige Optionen für zukünftige Verwendung eröffnet.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz. Damit ist eine komfortable Parkmöglichkeit für die Eigentümer sowie Gäste gewährleistet.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die zahlreichen technischen Innovationen. Die familienfreundliche Wohnlage und das große Grundstück schaffen beste Voraussetzungen für harmonisches Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## Details of amenities

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Solarthermie
- Photovoltaikanlage (2017)
- Warmwasserzentralaufbereitung (2023)
- zweifach verglaste Kunststofffenster (2017 - 2025)
- elektrische Rollläden
- hochwertige Holzfußböden (Landhausdiele) (2017)
- Kamin
- Einbauschränke
- neuwertiges Masterbad (2017)
- neuwertiges Duschbad (2017)
- Schwimmbad (nicht in Betrieb)
- Sauna
- schönes Grundstück in Südostausrichtung
- ca. 35 qm große wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzflächen (zwei weitere Zimmer) im Erdgeschoss
- Garage und PKW-Stellplatz
- Gartenhaus

**Property ID: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## 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: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## Other information

**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: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## 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)