

Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Großes familienfreundliches Reihemittelhaus mit Ausbaureserve

Property ID: 26088017



PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 283 m²

Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

- **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: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

At a glance

Property ID	26088017	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 175 m²	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1970	Usable Space	ca. 50 m²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	227.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.05.2036	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



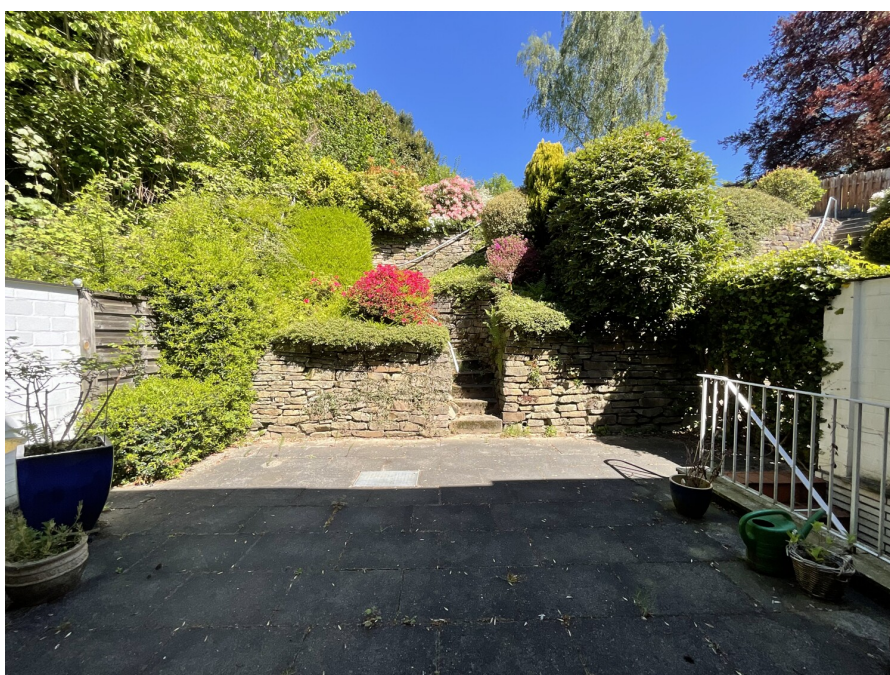
Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

The property



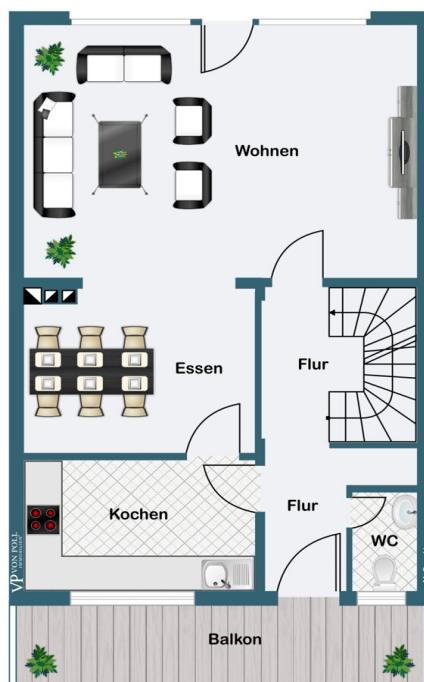
Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

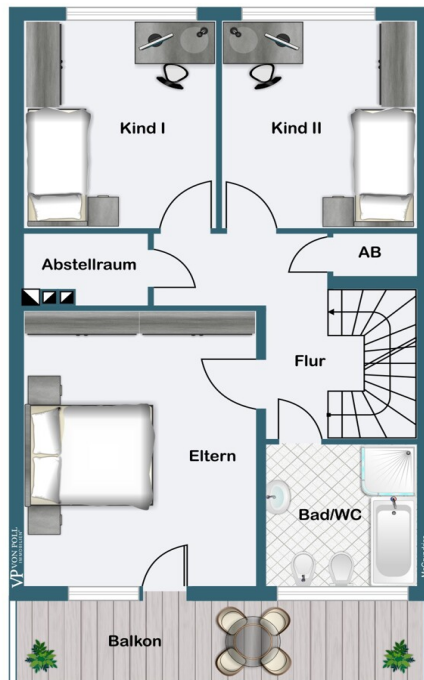
The property

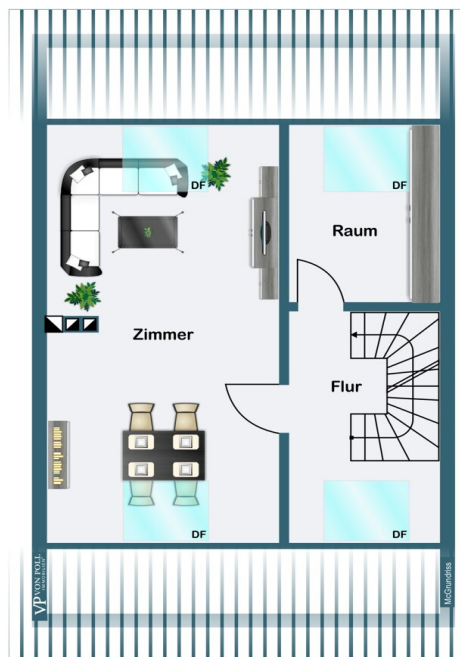


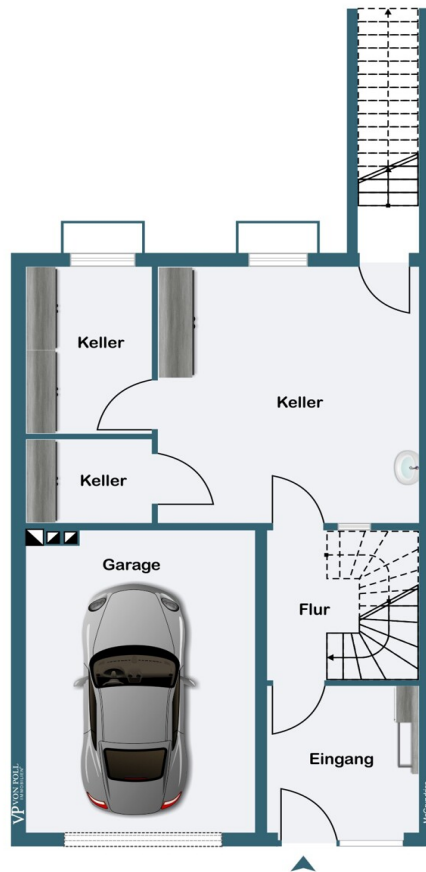
Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

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: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1970 erbaut und befindet sich auf einem ca. 283 m² großen Grundstück. Mit einer überaus großzügigen Wohnfläche von ca. 175 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für große Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Flexibilität legen. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen.

Bereits beim Betreten der Immobilie fällt die massive Treppe in der Diele auf. Diele und Treppenaufgang präsentieren mit Travertinböden, was die hochwertige Bauweise des Hauses unterstreicht. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017. Die Holzfenster des Hauses sind teilweise einfach, teilweise doppelt verglast. Eine Erneuerung der Fenster sollte mit eingeplant werden, um den aktuellen energetischen Anforderungen noch besser gerecht zu werden. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Sichtschutz.

Das Haus verfügt über ein modernes Gäste-WC, das im Jahr 2005 erneuert wurde. Das Tageslicht-Badezimmer präsentiert sich freundlich und hell und ist mit hellen Wandfliesen, einem Handtuchheizkörper sowie einem großem Fenster ausgestattet.

Das Wohnzimmer zeichnet sich durch große Fensterflächen und einen direkten Zugang zur Terrasse aus. Der Raum ist sehr gut belichtet und mit dunklem Parkettboden gestaltet. Die große Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen mit Blick in den liebevoll angelegten Garten ein, der mit einer Steinmauer und gepflegten Pflanzen für Privatsphäre sorgt.

Das Obergeschoss beherbergt drei ruhige Schlafzimmer mit großen Fenstern und viel Tageslicht. Hier findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort. Ebenso befindet sich hier das Hauptbad und zwei Abstellkammern.

Ein besonderes Highlight ist die große Ausbaureserve im Dachgeschoss. Dieser Bereich eröffnet vielseitige Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraums, sei es für zusätzliche Schlafzimmer, ein Homeoffice oder einen Hobbyraum. Zusätzlich befindet sich hier ein Arbeitszimmer für ungestörtes Arbeiten.

Für Wellness sorgt die hauseigene Sauna. Zudem verfügt das Haus über eine große In-House-Garage, die bequem Platz für ein Fahrzeug bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht.

Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Details of amenities

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik 2017)
- einfach und doppelt verglaste Holzfenster
- elektrische Rollläden
- Travertin- und Parkett- und Fliesenböden
- massive Treppen
- helles liches Badezimmer
- modernisiertes Gäste-WC (ca. 2005)
- große Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Sauna
- große In-House-Garage

Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

All about the location

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in zentraler aber ruhiger Cityrandlage.

Der Radschnellweg RS1 verläuft „vor Ihrer Haustür“ und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Metropole Ruhr per Fahrrad zu erkunden. Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs können Sie ebenso per Rad oder zu Fuß erledigen - sowohl Lebensmittel-Discounter, Apotheken, Ärzte als auch eine Kita und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Mülheimer Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen nicht weit entfernt und eine Bus- und Bahnhaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Auf Grund seiner guten Infrastruktur und kurzen Entfernungen zu Autobahnanschlüssen und öffentlichen Verkehrsmitteln, stellt Mülheim einen perfekten Standort zum Wohnen dar. Die A40 liegt im nahen Umkreis und auch die A3 und A52 sind gut zu erreichen.

Property ID: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

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: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com