

Mülheim

## Casa unifamiliar o bifamiliar modernizada en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 24088020



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

PRECIO DE COMPRA: 870.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.201 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24088020                                       |
| Superficie habitable | ca. 235 m²                                     |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 6                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1975                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 870.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 2017                                                                          |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                       |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Espacio utilizable             | ca. 135 m²                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 06.01.2035 | Demanda de energía final                            | 135.40 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2017                   |

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## Una primera impresión

Finalizada en 1975, esta casa unifamiliar o bifamiliar aún impresiona hoy en día por su generosa superficie habitable total de más de 235 m<sup>2</sup>, su amplio terreno (aprox. 1201 m<sup>2</sup>) y su ubicación privilegiada en una calle lateral muy tranquila y con tráfico controlado en Mülheim-Broich. Aquí, la tranquilidad y la privacidad son primordiales. Los parques Uhlenhorst y Nachtigallental se encuentran a poca distancia a pie. Un sendero para correr y andar en bicicleta hacia Uhlenhorst discurre justo detrás de la propiedad. La propiedad, de sólida construcción, ha sido modernizada continuamente (por ejemplo, techo, calefacción, ventanas, baños) y actualmente se utiliza como vivienda bifamiliar. El apartamento de la planta baja ofrece aproximadamente 143 m<sup>2</sup> de espacio habitable, distribuidos en un amplio recibidor, dos aseos, un baño completo, cocina, un espacioso salón-comedor y cuatro dormitorios y/o despachos. A la planta superior, con acceso independiente por una entrada y escalera, se accede por aproximadamente 92 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Aquí, el nuevo propietario también dispondrá de dos dormitorios más, un baño completo modernizado, un aseo de cortesía, una cocina y un amplio salón-comedor. La unidad superior cuenta con una azotea orientada al suroeste y ha estado alquilada a un inquilino tranquilo durante 14 años. El apartamento puede desocuparse en 2025 si se desea. El sótano, con un baño con ducha modernizado, una habitación de invitados, una sala de fiestas y trasteros adicionales, completa esta amplia propiedad. Tres garajes y cuatro plazas de aparcamiento están disponibles para sus vehículos, lo que completa nuestra atractiva oferta inmobiliaria. Esta amplia casa unifamiliar es ideal como vivienda para dos generaciones o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Una familia numerosa que necesite un despacho también encontrará una propiedad ideal en nuestra cartera. Estaremos encantados de proporcionarle un enlace para una visita en línea si lo solicita.

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## Detalles de los servicios

- 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 m² Vollkeller mit Gästezimmer, modernisiertem Duschbad und Partyraum
- Dacherneuerung (2014)
- drei PKW-Einzelgaragen
- vier PKW-Stellplätze

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## Todo sobre la ubicación

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, Sporteinrichtungen 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 Autobahnanbindung (A3; A40; A52) in ca. 20 Minuten.

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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