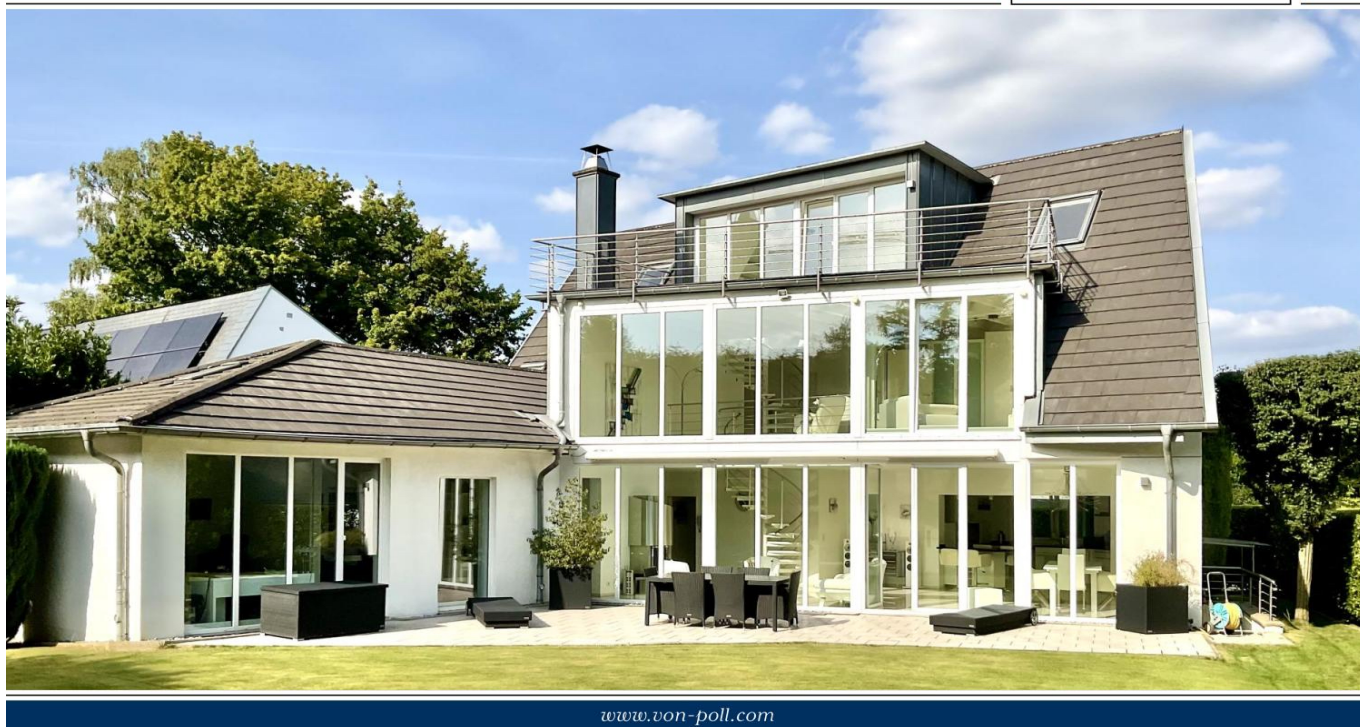


Mülheim

## **\*\*Villa exclusiva en una ubicación privilegiada en Mülheim\*\***

*Número de propiedad: 25088018*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 283 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.015 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25088018 - 45470 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: 25088018 - 45470 Mülheim

## De un vistazo

|                      |                                                |                        |                                                                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25088018                                       | Precio de compra       | 1.395.000 EUR                                                                                  |
| Superficie habitable | ca. 283 m²                                     | Casa                   | Villa                                                                                          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                      |
| Habitaciones         | 8                                              | Estado de la propiedad | como nuevo                                                                                     |
| Dormitorios          | 4                                              | Método de construcción | Sólido                                                                                         |
| Baños                | 2                                              | Espacio utilizable     | ca. 56 m²                                                                                      |
| Año de construcción  | 2005                                           | Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |                        |                                                                                                |

Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 25.08.2035 | Consumo de energía final                            | 99.50 kWh/m²a          |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25088018 - 45470 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: 25088018 - 45470 Mülheim

## Una primera impresión

Esta villa prácticamente nueva, construida en 2005, impresiona no solo por sus aproximadamente 283 m<sup>2</sup> de superficie habitable, distribuidos en ocho estancias, incluyendo cuatro amplios dormitorios y dos estudios, sino también por su excepcional estado. La prestigiosa propiedad se encuentra en una soleada parcela de aproximadamente 1.015 m<sup>2</sup> en una de las zonas más codiciadas de Mülheim y es ideal para familias que valoran la comodidad, el espacio y un barrio de primera clase. Aquí, la paz y la tranquilidad son primordiales... Al entrar en la casa, el luminoso recibidor cautiva de inmediato. Las amplias ventanas que cubren las zonas de estar, comedor y trabajo, de planta abierta, crean un ambiente amplio y luminoso. La cocina, equipada con muebles de alta calidad, se integra a la perfección con el salón-comedor y es perfecta para cocinar juntos y recibir a amigos. Una chimenea con una estufa de azulejos contigua en el salón crea un ambiente acogedor durante los meses de invierno. Dos estudios en la planta baja ofrecen posibilidades ideales como despacho o habitaciones de invitados, lo que realza aún más el carácter familiar de la casa. Una escalera de caracol atemporal y abierta conecta con estilo las dos plantas de la vivienda. El amplio baño principal en la planta superior está equipado con sauna, ofreciendo un confort sofisticado de alta gama. Toda la casa satisface todas las necesidades: la calefacción por suelo radiante y el sistema central de gasóleo con suministro de agua caliente garantizan un clima interior confortable durante todo el año. Otro punto a destacar es la gran terraza privada orientada al sur, así como la espaciosa azotea, desde la que se puede disfrutar de maravillosas vistas a los amplios terrenos. Las casetas de jardín ofrecen espacio adicional para guardar herramientas de jardinería y equipos de ocio. Los armarios empotrados de alta calidad crean más espacio de almacenamiento dentro de la casa, y el toldo eléctrico proporciona una agradable sombra en los días soleados. Gracias a un sótano parcial, también hay un amplio espacio útil en el sótano. Una plaza de aparcamiento y un amplio garaje completan esta atractiva oferta inmobiliaria, además de ofrecer espacio para bicicletas. El entorno se caracteriza por la tranquilidad, la abundante vegetación y un agradable entorno habitable, perfecto para familias con niños. La villa está lista para entrar a vivir de inmediato e impresiona por su arquitectura moderna y atemporal, así como por sus acabados de alta calidad. Descubra esta excepcional propiedad en una ubicación privilegiada en Mülheim. Con gusto le organizaremos una visita para descubrir las características únicas de esta casa. Si lo solicita, le enviaremos un enlace para su visita en línea una vez que reciba los detalles de la propiedad. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## Todo sobre la ubicación

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 Rembergschule 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.

Número de propiedad: 25088018 - 45470 Mülheim

## Otros datos

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 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: 25088018 - 45470 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)