

Mülheim an der Ruhr - Broich

Modernisiertes Einfamilienhaus in Top-Lage von Broich

Número de propiedad: 26088015



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 621 m²**

Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

- 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: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

De un vistazo

Número de propiedad	26088015	Precio de compra	749.000 EUR
Superficie habitable	ca. 158 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1964	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 125 m ²
		Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	71.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.04.2036	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

La propiedad



Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

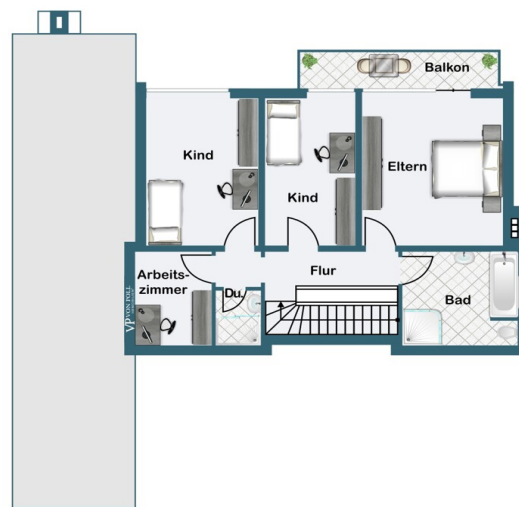
La propiedad

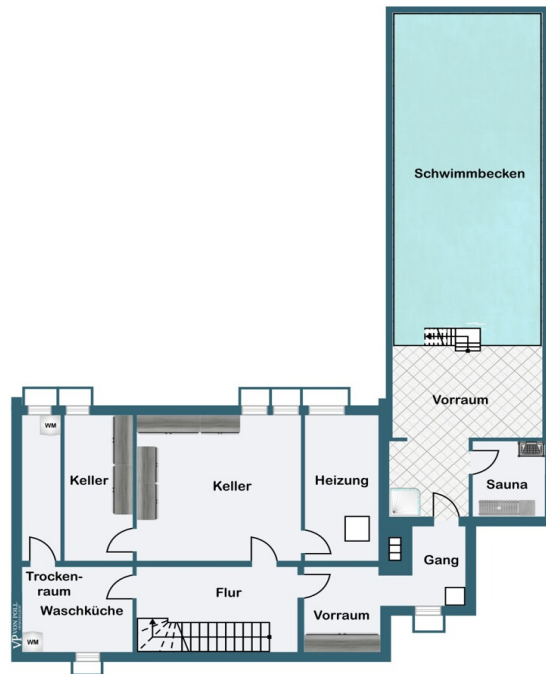


Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

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: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Una primera impresión

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 m² verteilt sich auf insgesamt sieben Zimmer, davon drei bis vier Schlafzimmer. Auf einem Grundstück mit ca. 621 m² 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 m² 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.

Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Detalles de los servicios

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Solarthermie
- Photovoltaikanlage (2017)
- Warmwasserzentralaufbereitung (2023)
- zweifach verglaste Kunststofffenster (2017 - 2025)
- elektrische Rollläden
- Dacherneuerung mit Dämmung (2012)
- hochwertige Holzfußböden (Landhausdiele) (2017)
- Kamin
- Einbauschränke
- neuwertiges Masterbad (2017)
- neuwertiges Duschbad (2017)
- Schwimmbad (nicht in Betrieb)
- Sauna
- schönes Grundstück in Südostausrichtung
- ca. 35 m² große wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzflächen (zwei weitere Zimmer) im Erdgeschoss
- Garage
- Gartenhaus

Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com