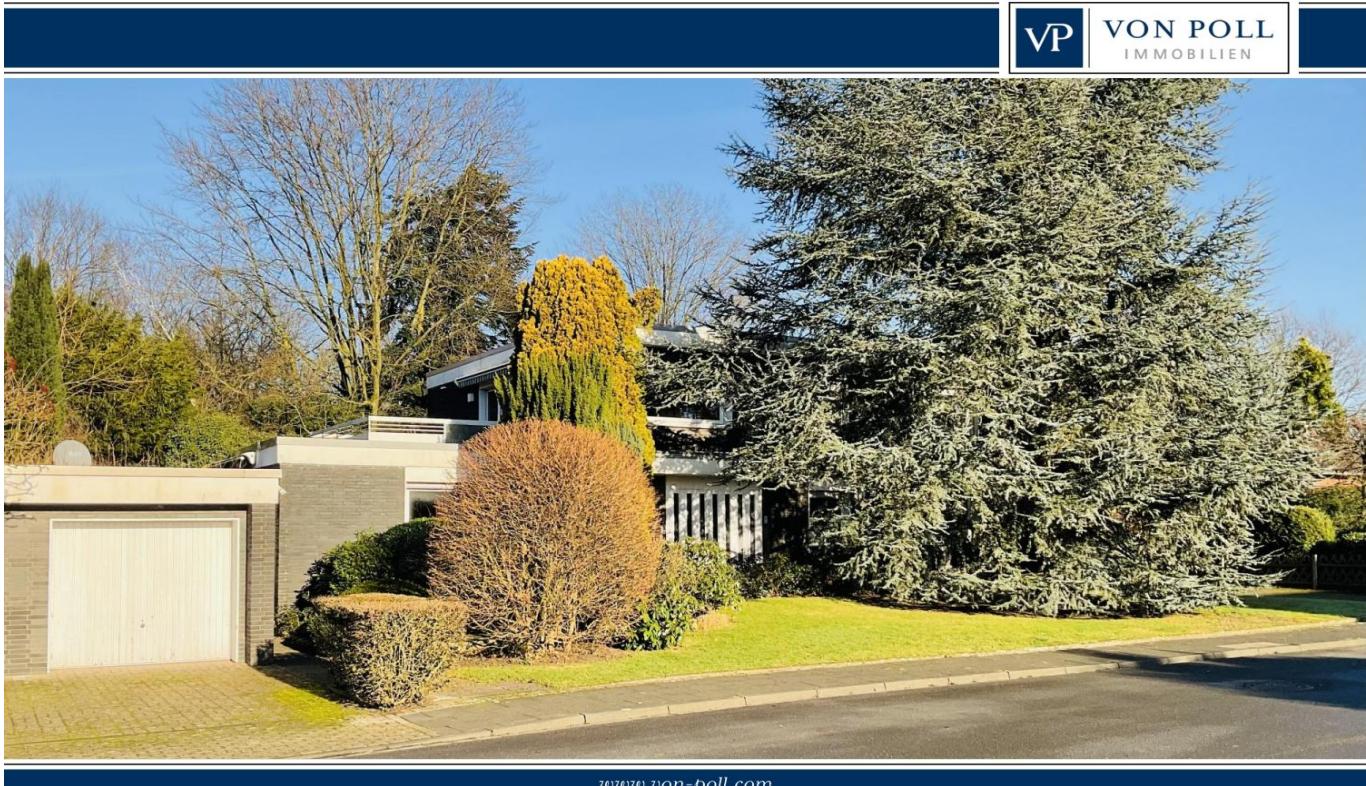


Mülheim

# Maison individuelle ou bifamiliale modernisée dans un emplacement de choix

**CODE DU BIEN: 24088020**



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

**PRIX D'ACHAT: 870.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.201 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24088020	Prix d'achat	870.000 EUR
Surface habitable	ca. 235 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	Modernisation / Rénovation	2017
Salles de bains	3	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1975	Technique de construction	massif
Place de stationnement	4 x surface libre, 3 x Garage	Surface de plancher	ca. 135 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

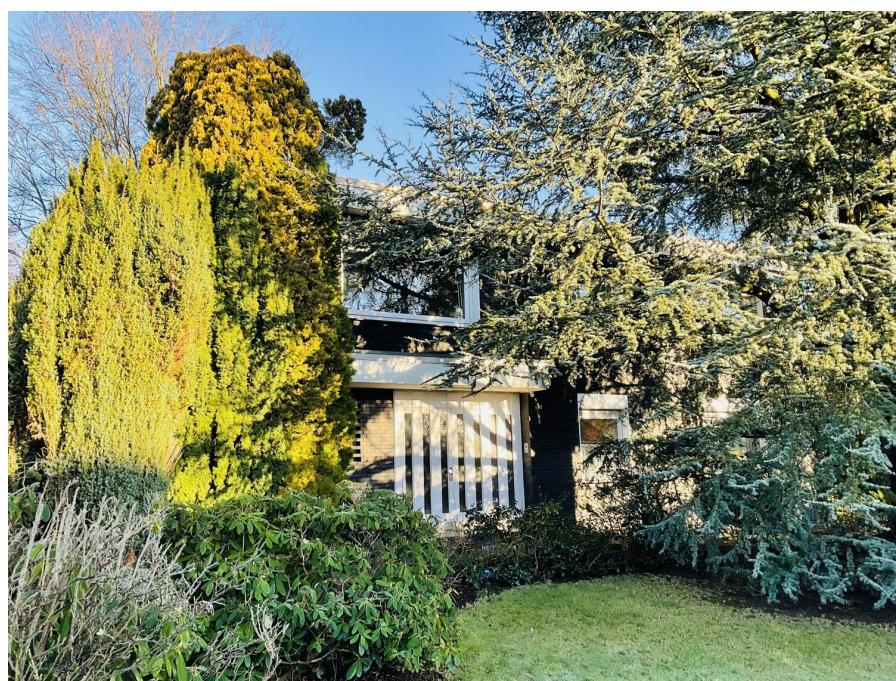
**CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.01.2035	Consommation d'énergie	135.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propriété



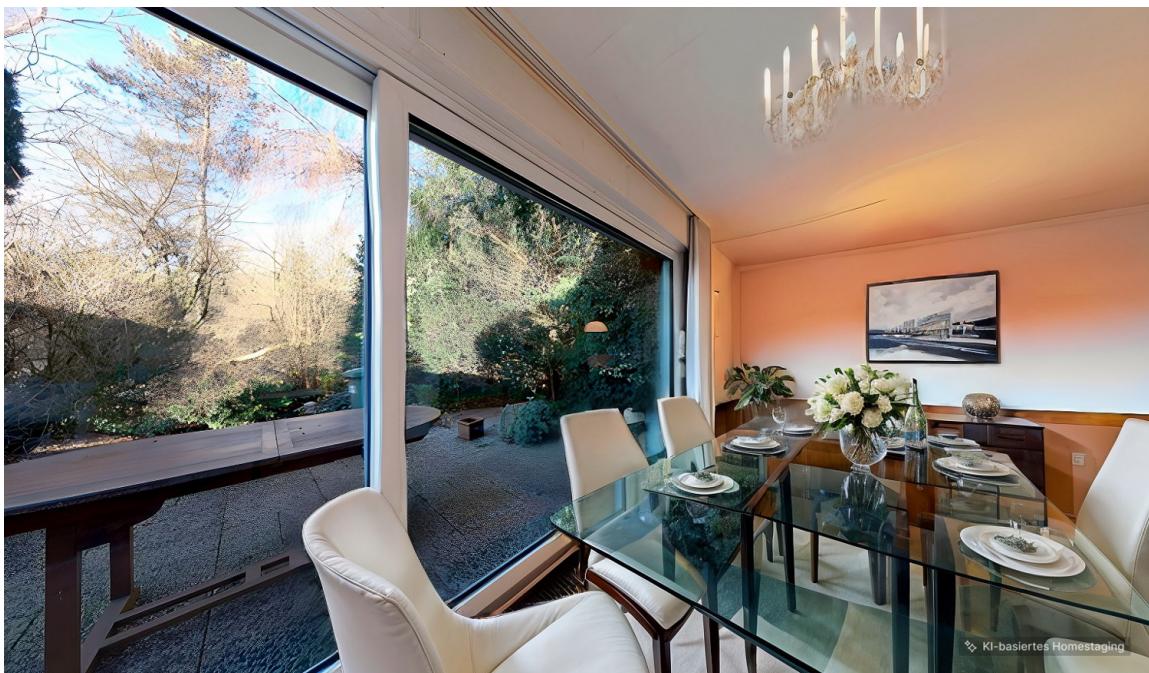
CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

## La propriété



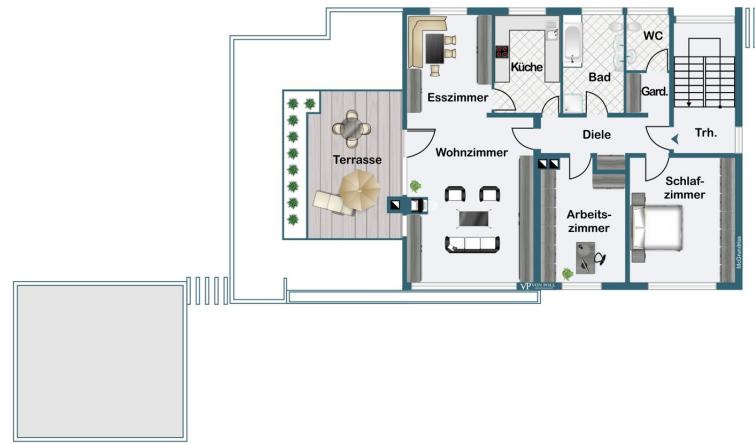
CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

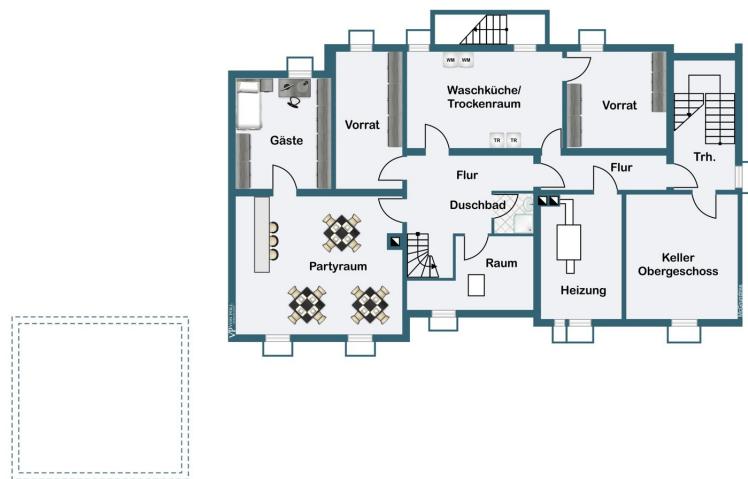
## La propriété



CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim**

## Une première impression

Construite en 1975, cette maison individuelle, idéale pour une famille ou deux familles, séduit encore aujourd'hui par sa généreuse surface habitable de plus de 235 m<sup>2</sup>, son vaste terrain (environ 1 201 m<sup>2</sup>) et son emplacement privilégié dans une rue calme et apaisée de Mülheim-Broich. Calme et intimité y règnent en maîtres. Les parcs d'Uhlenhorst et de Nachtigallental sont facilement accessibles à pied. Une piste cyclable et piétonne menant à Uhlenhorst longe la propriété. Cette maison, de construction solide, a fait l'objet de modernisations régulières (toiture, chauffage, fenêtres, salles de bains, etc.) et est actuellement utilisée comme maison bifamiliale. L'appartement du rez-de-chaussée offre environ 143 m<sup>2</sup> de surface habitable, comprenant un hall d'entrée spacieux, deux toilettes invités, une salle de bains, une cuisine, un vaste séjour/salle à manger et quatre chambres ou bureaux. L'étage, accessible par une entrée et un escalier indépendants, offre environ 92 m<sup>2</sup> de surface habitable. Ici, le nouveau propriétaire disposera également de deux chambres supplémentaires, d'une salle de bain complète modernisée, de toilettes invités, d'une cuisine et d'un vaste séjour/salle à manger. L'appartement du haut bénéficie d'une terrasse sur le toit exposée sud-ouest et a été loué à un locataire discret pendant 14 ans. Il pourra être libéré en 2025 si vous le souhaitez. Le sous-sol, avec une salle de douche modernisée, une chambre d'amis, une salle de réception et des espaces de rangement supplémentaires, complète cette grande propriété. Trois garages et quatre places de parking sont disponibles pour vos véhicules, complétant ainsi notre offre immobilière attractive. Cette grande maison individuelle est idéale pour une famille multigénérationnelle ou pour combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. Une famille nombreuse ayant besoin d'un bureau à domicile trouvera également un bien adapté dans notre portefeuille. Nous serons heureux de vous fournir un lien vers une visite virtuelle sur simple demande.

**CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim**

## Détails des commodités

- 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 m<sup>2</sup> Vollkeller mit Gästezimmer, modernisiertem Duschbad und Partyraum
- Dacherneuerung (2014)
- drei PKW-Einzelgaragen
- vier PKW-Stellplätze

**CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim**

## Tout sur l'emplacement

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, Sportheinrichtungen 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 Autobahnbindung (A3; A40; A52) in ca. 20 Minuten.

**CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24088020 - 45479 Mülheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: muelheim@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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