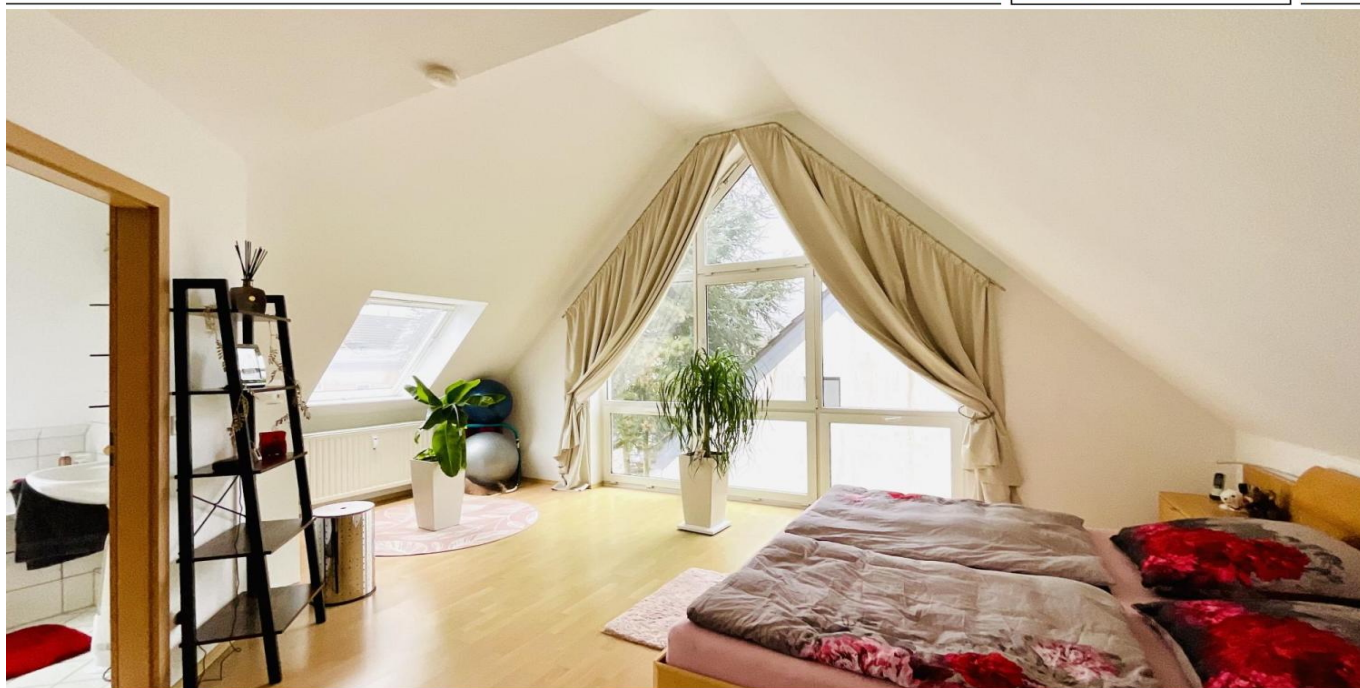


Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Appartement penthouse moderne avec grande terrasse exposée sud-ouest et carport

CODE DU BIEN: 25088004



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

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

- 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: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25088004
Surface habitable	ca. 93 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	259.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.09.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	88.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

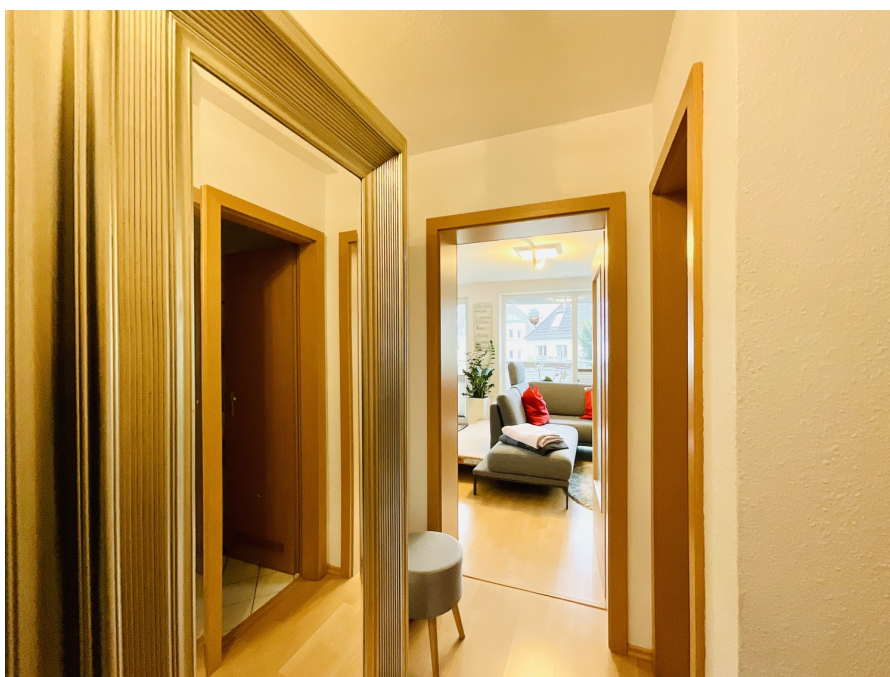
## La propriété





CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La propriété



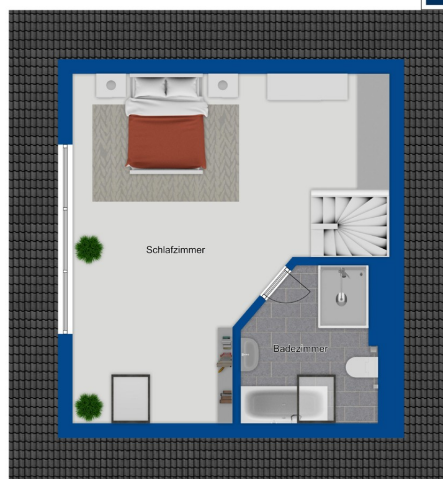
CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## 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: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

## Une première impression

Construit en 2001, cet immeuble de six appartements, d'une solidité remarquable, séduit toujours par son concept de vie moderne et son escalier de grande qualité. Outre son emplacement privilégié à proximité du parc Witthausbusch, vous découvrirez un immeuble exceptionnellement bien entretenu et un appartement baigné de lumière. Notre appartement en duplex d'environ 93 m<sup>2</sup>, situé au deuxième étage, bénéficie d'une spacieuse terrasse de 25 m<sup>2</sup> exposée sud-ouest et de nombreuses fenêtres dans chaque pièce, optimisant ainsi la luminosité naturelle. Une cuisine équipée et des placards intégrés modernes complètent ce bel appartement et sont inclus dans le prix d'achat. Idéal pour une ou deux personnes, son agencement moderne comprend trois pièces. Le niveau inférieur offre un espace bureau, un séjour/salle à manger, une cuisine ouverte et des toilettes invités. Le spacieux niveau mansardé abrite la chambre et une salle de bains lumineuse avec baignoire et douche. Un grand abri voiture attenant à l'immeuble offre un stationnement aisé pour votre voiture et vos vélos. Une cave privative (environ 8 m<sup>2</sup>) complète ce bien attractif. Cet appartement offre un agencement moderne et ouvert, des pièces lumineuses, une spacieuse terrasse sur le toit et se trouve en excellent état. Actuellement loué, ce duplex représente un investissement idéal ou une résidence principale idéale. Si vous êtes intéressé(e), nous serons ravis de vous fournir un lien pour une visite virtuelle.

CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Détails des commodités

- Gaszentralheizung
- Warmwasserzentralversorgung
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fliesen und Laminatböden
- offene Einbauküche
- Einbauschränke
- helles Dusch- und Wannenbad
- Gäste-WC
- großzügige Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Kellerraum
- Carport mit zusätzlicher Stellmöglichkeit Ihrer Fahrräder (Euro 10.000,-)

**CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

## Tout sur l'emplacement

Diese schön aufgeteilte Maisonettewohnung befindet sich in gesuchter Lage von Mülheim-Holthausen. Umgeben von viel Grün ist die Ruhr und die Mülheimer Innenstadt nicht weit entfernt. Ein öffentliches Hallenschwimmbad erreichen Sie zu Fuß, der nächste Discounter ist auf der "anderen Straßenseite", eine Bäckerei fußläufig und zum Joggen/Fahrradfahren geht es in den nahe gelegenen "Witthausbusch", ins Rumbachtal oder zur Ruhr.

Die in wenigen Autominuten erreichbare Autobahnauffahrt der BAB 52 und die Bundesstraße 1 bieten ideale Verkehrsanbindungen in das gesamte Rhein-/Ruhrgebiet. Essen oder Düsseldorf sind nur 15 Minuten bis ca. 25 Minuten entfernt. Bus- und Bahnhaltestellen liegen "vor Ihrer Haustür".



**CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
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.

CODE DU BIEN: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## 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](mailto:muelheim@von-poll.com)

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

---

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