

Mülheim

****Villa exclusive idéalement située à Mülheim****

CODE DU BIEN: 25088018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 283 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.015 m²

CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 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: 25088018 - 45470 Mülheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25088018
Surface habitable	ca. 283 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.395.000 EUR
Type de bien	Villa
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. 56 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2035	Consommation finale d'énergie	99.50 kWh/m²a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 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: 25088018 - 45470 Mülheim

Une première impression

Cette villa quasi neuve, construite en 2005, impressionne non seulement par ses 283 m² habitables environ, répartis sur huit pièces – dont quatre chambres spacieuses et deux bureaux – mais aussi par son état exceptionnel. Cette prestigieuse propriété se situe sur un terrain ensoleillé d'environ 1 015 m² dans l'un des quartiers les plus prisés de Mülheim et est idéale pour les familles qui apprécient le confort, l'espace et un voisinage de premier ordre. Ici, calme et tranquillité sont primordiaux... Dès l'entrée, le hall lumineux et aéré séduit. De larges baies vitrées dans les espaces de vie ouverts (salon, salle à manger et bureau) créent une ambiance lumineuse et spacieuse. La cuisine équipée haut de gamme s'intègre harmonieusement au séjour/salle à manger et est parfaite pour cuisiner ensemble et recevoir des amis. Une cheminée à foyer ouvert avec un poêle en faïence attenante crée une atmosphère chaleureuse dans le séjour, notamment en hiver. Deux bureaux au rez-de-chaussée offrent des possibilités idéales pour un bureau à domicile ou comme chambres d'amis, soulignant ainsi le caractère familial de la maison. Un élégant escalier en colimaçon ouvert relie les deux étages. La spacieuse salle de bains principale à l'étage est équipée d'un sauna, offrant un confort raffiné. La maison entière répond à tous les besoins : chauffage au sol et chauffage central au fioul avec production d'eau chaude sanitaire garantissent un confort optimal toute l'année. La grande terrasse privative exposée plein sud et la vaste terrasse sur le toit offrent une vue imprenable sur le jardin. Des abris de jardin permettent de ranger outils et équipements de loisirs. Des placards intégrés de haute qualité optimisent le rangement intérieur, tandis qu'un store électrique procure une agréable ombre par temps ensoleillé. Un sous-sol partiel offre un espace de vie supplémentaire. Une place de parking et un garage spacieux complètent ce bien d'exception et permettent également de ranger vos vélos. Le quartier, calme et verdoyant, offre un cadre de vie idéal pour les familles avec enfants. La villa, disponible immédiatement, séduit par son architecture moderne et intemporelle et ses finitions haut de gamme. Venez découvrir par vous-même cette propriété d'exception, idéalement située à Mülheim. Nous serions ravis d'organiser une visite pour vous faire découvrir les atouts uniques de cette maison. Sur simple demande, nous vous enverrons un lien pour une visite virtuelle après réception des informations relatives au bien. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 Mülheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 99.50 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25088018 - 45470 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