

Mülheim an der Ruhr

# Moderne und altersgerechte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Toplage von Mülheim-Speldorf

CODE DU BIEN: 25088019



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

- 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: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## En un coup d'œil

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25088019                            |
| Surface habitable      | ca. 89 m <sup>2</sup>               |
| Etage                  | 1                                   |
| Pièces                 | 3                                   |
| Chambres à coucher     | 2                                   |
| Salles de bains        | 1                                   |
| Année de construction  | 2011                                |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 6000 EUR (Vente) |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 389.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024  |
| État de la propriété         | Modernisé   |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | WC invités, Balcon  |

CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Informations énergétiques

|  |   |   |                            |
|--|---|---|----------------------------|
| Chauffage                                  | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 20.02.2035                              | Consommation d'énergie                                | 22.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Classement énergétique                                | A+                         |
|  |   | Année de construction selon le certificat énergétique | 2024                       |

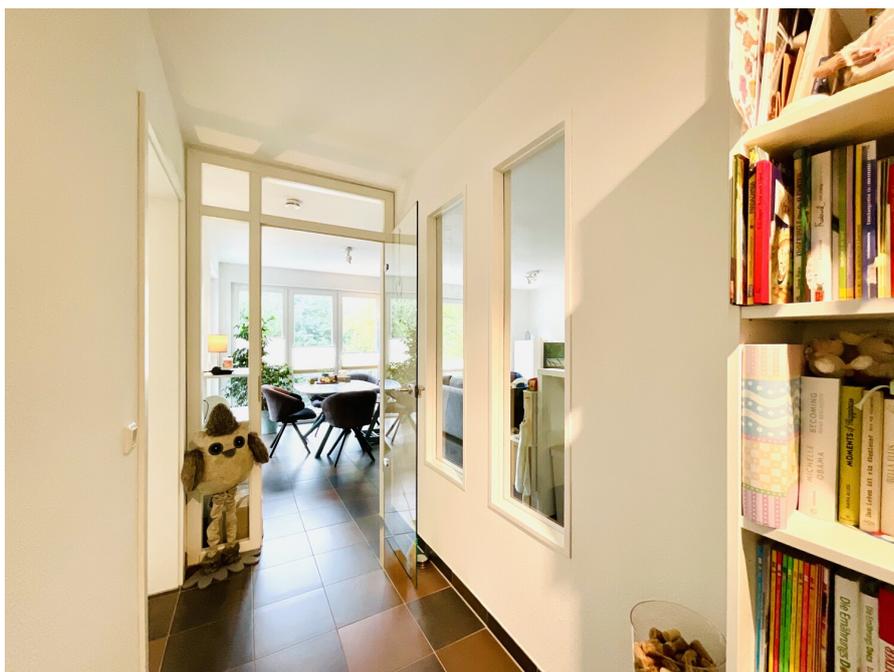
CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



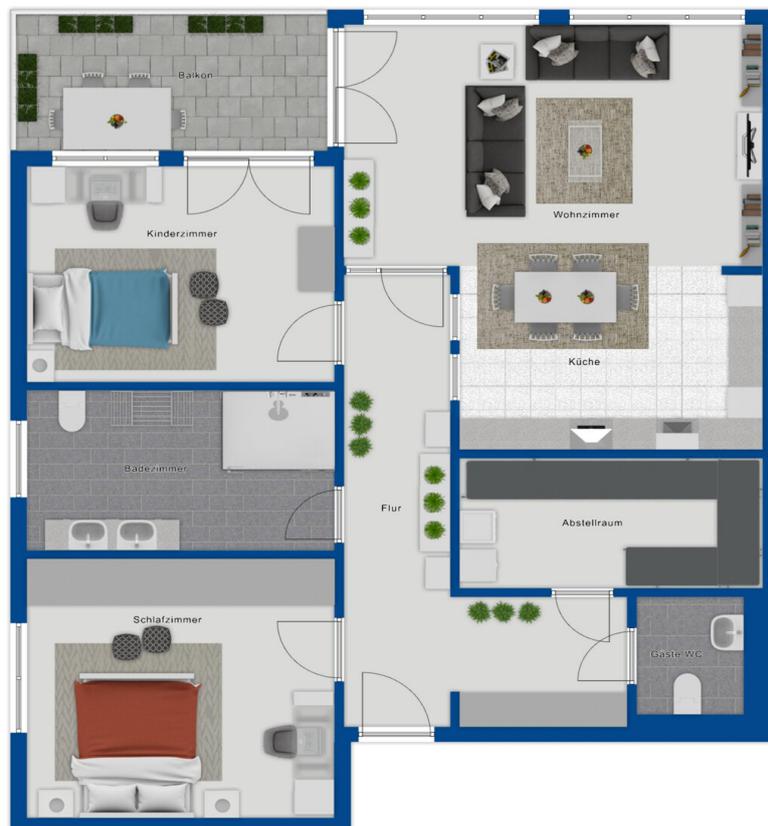
CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## 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: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr**

## Une première impression

Diese modernisierte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 2011 präsentiert sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage und erfüllt mit ihrer hochwertigen Ausstattung sowie dem durchdachten Grundriss höchste Wohnansprüche.

Die Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Senioren, die Wert auf Komfort und beste Wohnqualität legen.

Schon beim Betreten der Wohnung vermittelt das stimmige Raumkonzept ein angenehmes Wohngefühl. Durch große oder bodentiefe Fenster erhalten alle Wohn- und Schlafzimmer sehr viel Licht. Die offen gestaltete Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und garantiert geselliges Miteinander. Hochwertig verlegte Parkettböden sorgen in Kombination mit geschmackvollen Fliesenböden für ein stimmiges und langlebiges Ambiente der Böden. Die Fußbodenheizung, betrieben von einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe (erneuert 2024), sorgt für wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit und sorgt energetisch für Bestwerte (A+).

Das in 2022 modernisierte Duschbad überzeugt durch zeitgemäße Gestaltung und Funktionalität. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche und zwei Waschtische, was den täglichen Komfort deutlich steigert. Zusätzlich bietet die separate Gäste-Toilette einen Mehrwert für Besucher oder Mitbewohner. Praktisch erweist sich ebenfalls die geräumige Abstellkammer, die Platz für Hauswirtschaft oder Vorräte bereitstellt. Die überdachte Loggia lädt unabhängig von Wetterbedingungen zum Verweilen im Freien ein und bietet dank guter Proportionen genügend Platz für eine größere Sitzgruppe. Elektrische Rollläden an allen großen Fensterflächen erhöhen nicht nur die Wohnqualität, sondern sorgen auch für den gewünschten Sicht- und Sonnenschutz. Das gesamte Raumangebot ist seniorengerecht gestaltet und bequem durch einen Aufzug zu erreichen, wodurch sich die Wohnung für unterschiedliche Lebensphasen eignet. Ein PKW-Stellplatz, der bequemes Parken direkt am Haus ermöglicht, rundet unser attraktives Immobilienangebot ab.

Gerne senden wir Ihnen auch einen Online-Besichtigungslink zu.

CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Détails des commodités

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung
- Parkett- und Fliesenböden
- elektrische Rollläden
- modernisiertes Duschbad mit Doppelwaschtisch 2022
- Gäste-WC
- moderner Einbauschränk mit Glastüren im Schlafzimmer
- geräumige Abstellkammer
- überdachte, gut geschnittene Loggia
- PKW-Stellplatz
- Miteigentumsanteil an Gemeinschaftsräumen (kleine Wohnung) im Erdgeschoss des Hauses

**CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr**

## Tout sur l'emplacement

Das Wohngebiet in Mülheim-Speldorf mit Waldrandlage gehört traditionell zu den besten Wohnlagen in Mülheim an der Ruhr und Umgebung. Eine exklusive Nachbarschaft mit großzügigen Anwesen auf parkähnlichen Grundstücken umgibt Sie. Der Uhlenhorst bildet zusammen mit dem Duisburger Stadtwald ein etwa 30 km<sup>2</sup> großes zusammenhängendes Erholungsgebiet. Es lädt zu langen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die Universitäten in Duisburg und Mülheim sind schnell zu erreichen. In den nahe gelegenen Stadtteilzentren Speldorf, Broich und Saarn finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie alle Schulen, Kindergärten, Ärzte aller Fachrichtungen, Banken und gemütliche Restaurants. Ein Ärztehaus, eine Apotheke und eine Bäckerei sind nur wenige Schritte von Ihrer neuen Wohnung entfernt.

Zum Düsseldorfer Flughafen benötigen Sie 20 Autominuten. Essen ist ebenfalls über die BAB 3 oder BAB 40 schnell zu erreichen. Duisburg ist nur einen "Katzensprung" entfernt.

CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODE DU BIEN: 25088019 - 45478 Mülheim an der Ruhr

## 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)