

Mülheim an der Ruhr / Saarn

# Hausgroße moderne Eigentumswohnung mit großem Balkon auf der Saarner Kuppe

CODE DU BIEN: 26088003



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

PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

- 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: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26088003
Surface habitable	ca. 148 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	465.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	124.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## 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: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn**

## Une première impression

Diese großzügige und außergewöhnlich gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1992 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> sowie einem modernen Grundriss, der Familien wie Paaren gleichermaßen ein komfortables und repräsentatives Zuhause bietet.

Unser attraktives Immobilienangebot besticht durch einen lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich von ca. 47 m<sup>2</sup>, der den Lebensmittelpunkt der Wohnung bildet. Dank der großen Fensterfront als elegante Schiebetürenanlage und einem übergroßen Fenster fällt hier reichlich Tageslicht ein und schafft eine freundliche Wohnatmosphäre. Vom Essbereich sowie von der Küche und dem angrenzenden Kinderzimmer betreten Sie den weitläufigen Balkon – dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für entspannte Momente im Freien oder gemeinsames Essen mit der ganzen Familie.

Der durchdachte, moderne Grundriss überzeugt besonders im Bereich der Schlafräume: Zwei Kinderzimmer stehen mit ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 17 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer mit Wannenbad en suite bietet insgesamt noch einmal rund 32 m<sup>2</sup>.

Das zweite separate Duschbad mit Gäste-WC ergänzt das Badezimmerangebot mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche und verhindert damit den morgendlichen "Badezimmerstau" einer mehrköpfigen Familie.

Große, doppelt verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden tragen nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern bieten auch zusätzlichen Komfort. Beheizt wird die Wohnung über eine sparsame Gaszentralheizung.

Ein gepflegter eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz (Euro 15.000,-) ermöglicht stressfreies Parken direkt im Haus und ein komfortabler Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage in die 1. Etage zu Ihrer Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen Lage auf der "Saarner Kuppe" mit gut ausgebauter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sowie verschiedene Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Die Umgebung

bietet ein angenehmes Wohnumfeld und überzeugt durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz. Der Uhlenhorster Wald oder der Aueberg sind fußläufig erreichbar. Das "Dorf Saarn" liegt zu Ihren Füßen.

Diese exklusive Etagenwohnung bietet nicht nur viel Raum und eine hochwertige Ausstattung, sondern überzeugt auch durch ihre ideale Raumaufteilung und die großen Kinderzimmer, die auf die Bedürfnisse moderner Familien zugeschnitten sind. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne senden wir Ihnen einen Online-Link zu einem Rundgang durch die Wohnung zu.

CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## Détails des commodités

- Gaszentralheizung
- doppelt verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Echtholzböden, Fliesen und Teppichböden
- große Fenster, im Wohnbereich als Schiebetüranlage
- großer Balkon mit Zutritt vom Wohnzimmer, von der Küche und vom Kinderzimmer
- zwei hell geflieste Bäder (mit Badewanne oder mit großer Dusche)
- große geräumige Kinderzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup>)
- ca. 47 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- gepflegter geräumiger Keller
- Personenaufzug
- Waschküche und Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (Euro 15.000,-)

**CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn**

## Tout sur l'emplacement

Unsere angebotene hausgroße Eigentumswohnung befindet sich auf der Saarner Kuppe. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral. Das Naherholungsgebiet „Auberg“, der Uhlenhorster Wald und die Ruhrauen sind fußläufig zu erreichen. Sie können vor Ihrer Haustür Fahrrad fahren, joggen oder einfach nur spazieren gehen - wenn Sie möchten bis Essen-Kettwig.

Saarn als südlichster Stadtteil Mülheims ist ganz auf naturnahes Wohnen und Erholung ausgerichtet. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Edeka, Netto, Restaurants, Apotheken, etc.) liegen wortwörtlich vor Ihrer Haustüre. Alles andere können Sie im beliebten „Dorf Saarn“ erledigen.

Die Autobahnanschlüsse der BAB 3 und der BAB 52 führen Sie schnell nach Duisburg, Essen, Oberhausen oder Düsseldorf. Zum Düsseldorfer Flughafen sind es nur 15 Autominuten.



**CODE DU BIEN: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn**

## Plus d'informations

**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: 26088003 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

## 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)