

Mülheim

# Ihre neue Firmenresidenz: Repräsentative Altbauvilla in Mülheim-Speldorf

**CODE DU BIEN: 26088008K**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.790.000 EUR • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.869 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim**

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

**CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26088008K	Prix d'achat	1.790.000 EUR
Type de toiture	Toit en pavillon	Office/Professional practice	Bâtiment pour bureaux
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1900	État de la propriété	Refait à neuf
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 95 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 302 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	244.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.12.2035	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



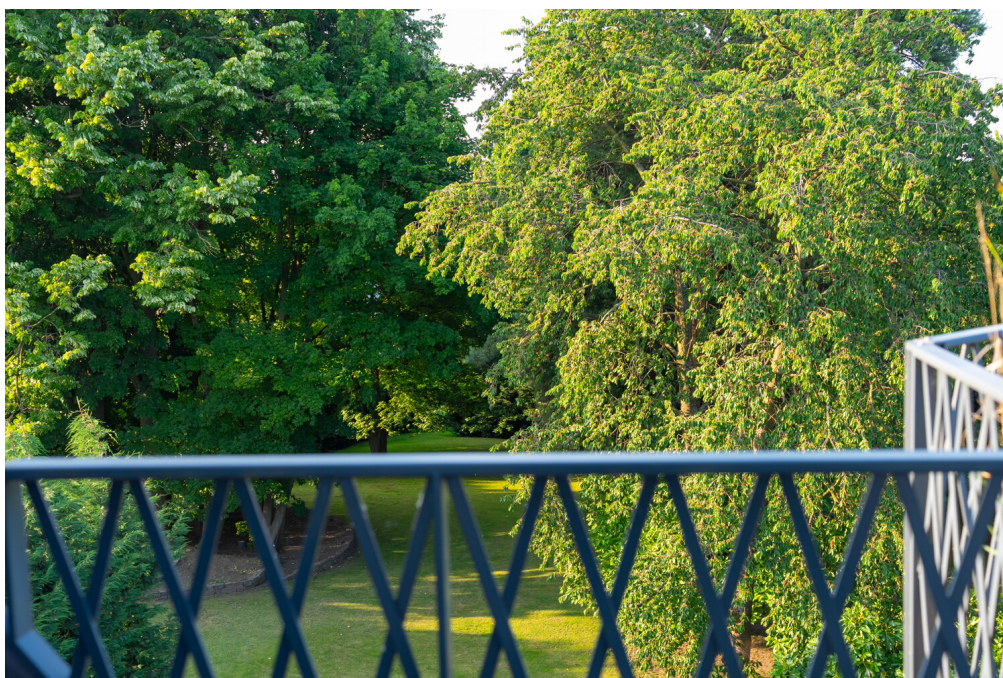
CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Une première impression

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, diese repräsentative Altbauvilla mit einer Büro- und Nutzfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> kennenzulernen.

Erbaut im Jahr 1900 und in den Jahren 2012 bis 2020 einer liebevollen Kernsanierung unterzogen, präsentiert sich das Anwesen heute in einem hervorragend sanierten und außergewöhnlich gepflegtem Zustand. Unser attraktives Immobilienangebot bietet alles, was anspruchsvolle Altbau Liebhaber schätzen:

Qualität, Großzügigkeit und Ruhe.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3.869 m<sup>2</sup>. Der Parkgarten mit altem Baumbestand verspricht ein besonderes Ambiente und sorgt für viel Privatsphäre. Losgelöst von Ihrer unmittelbaren Umgebung arbeiten Sie hier in Ihrer eigenen "Welt".

Die Villa verfügt über insgesamt zehn lichtdurchflutete Räume, die vielfältig genutzt werden können. Hohe Decken vermitteln Ihnen das typische Raumgefühl einer herrschaftlichen Altbauvilla und bieten Ihrem neuen Firmensitz den richtigen Rahmen. Eine Vielzahl historischer Elemente aus dem Baujahr wurde bei der Sanierung liebevoll erhalten und gekonnt mit modernen Ausstattungsmerkmalen kombiniert. Das großzügige historische Treppenhaus sucht hierbei seines Gleichen.

Die hochwertige Ausstattung spiegelt sich auch in den Echtholzböden (Fischgrätenmuster) und Natursteinfliesen wider, die für ein exklusives Wohngefühl sorgen. Doppelt verglaste Holzsprossenfenster unterstreichen den besonderen Stil und den Charme des Hauses.

Wie es sich für eine Villa dieser Ausstattungskategorie gehört, ist das Haus mit einem zentralen Bussystem zur Haussteuerung sowie einer Alarmanlage für erhöhte Sicherheit ausgerüstet. Viele elektrische Rollläden und zahlreiche weitere technische Details machen das Arbeiten komfortabel und zeitgemäß.

Für Ihren Fuhrpark oder für Besucher stehen zwei Garagen sowie vier bis sechs zusätzliche PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Diese liebevoll gepflegte Villa verbindet die Großzügigkeit eines klassischen Hauses mit moderner Technik und ausgesuchten Materialien. Die Kombination aus stilvoller Historie, luxuriöser Ausstattung und einem attraktiven Grundstück macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderen und eignet sich hervorragend für Ihren neuen Unternehmensmittelpunkt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses besonderen Anwesens zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Détails des commodités

- fortlaufend saniert zwischen 2012 und 2022
- Echtholzböden und Natursteinfliesen
- hohe (Kassetten-) Decken
- Erhaltung vieler historischer Elemente aus dem Baujahr
- doppelt verglaste Holzprossenfenster
- Luxuseinbauküche von der Firma Gaggenau
- zwei moderne Traumbäder
- Gäste-WC
- viele elektrische Rollläden
- Bussystem zur Haussteuerung
- Alarmanlage
- Weinkeller
- zwei Garagen und vier PKW Stellplätze
- große Terrasse und großer Freisitz im Obergeschoss
- ruhiges Parkgrundstück mit altem Baumbestand

**CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Tout sur l'emplacement

Das Wohnumfeld in Mülheim - Speldorf ist der ideale Standort für alle, die nach Essen, Duisburg, Oberhausen oder auch nach Düsseldorf möchten. Der nahe gelegene BAB-Knotenpunkt der BAB 3 und der BAB 40 führt Sie in 18 Autominuten zum Düsseldorfer Flughafen. Die Essener Innenstadt ist ebenfalls nur 20 Minuten entfernt und die Duisburger City erreichen Sie in 10 Minuten Fahrzeit.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in 3 bis 8 Minuten Fußweg ermöglicht flexible Mobilität für Besucher oder Mitarbeiter.

**CODE DU BIEN: 26088008K - 45478 Mülheim**

## 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 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 vorbehaltenlich 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: 26088008K - 45478 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](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)