

Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Großes familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Ausbaureserve

CODE DU BIEN: 26088017



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 283 m²

CODE DU BIEN: 26088017 - 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: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26088017	Prix d'achat	385.000 EUR
Surface habitable	ca. 175 m²	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1970	Surface de plancher	ca. 50 m²
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	227.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.05.2036	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



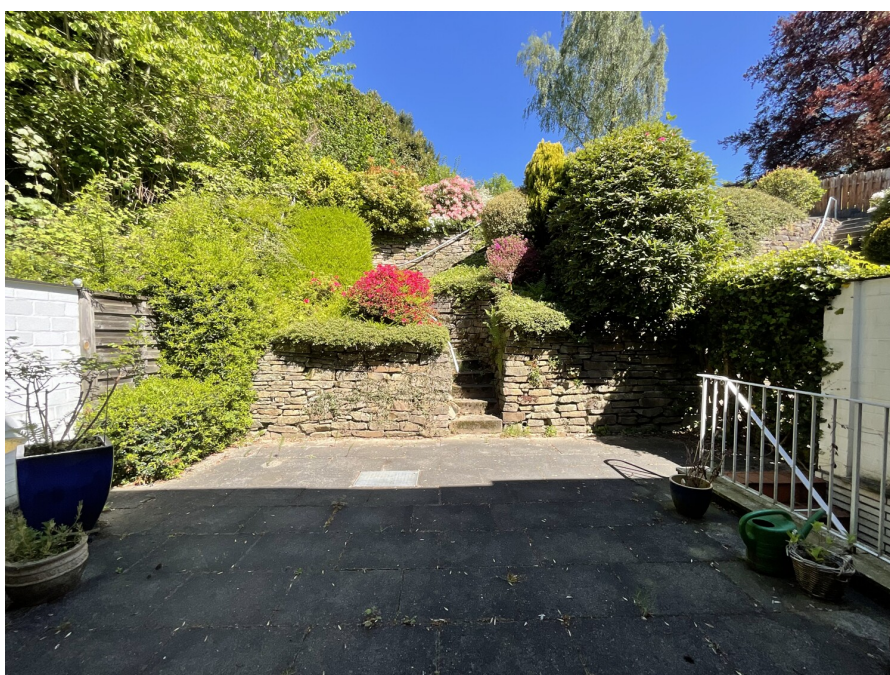
CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La propriété



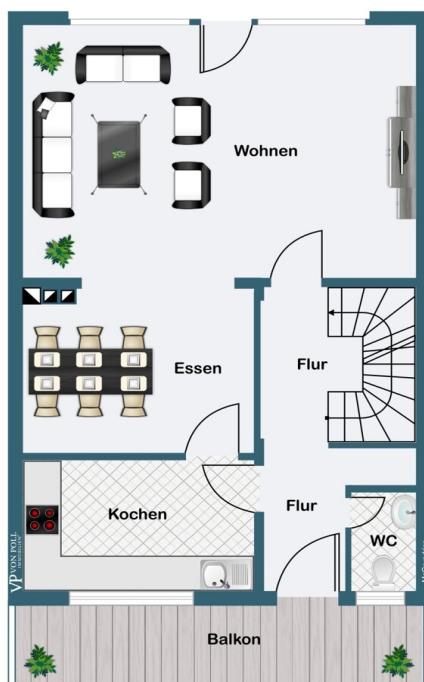
CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

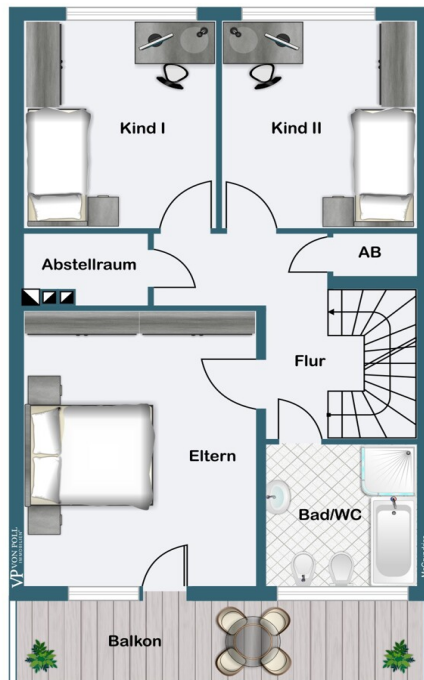
La propriété

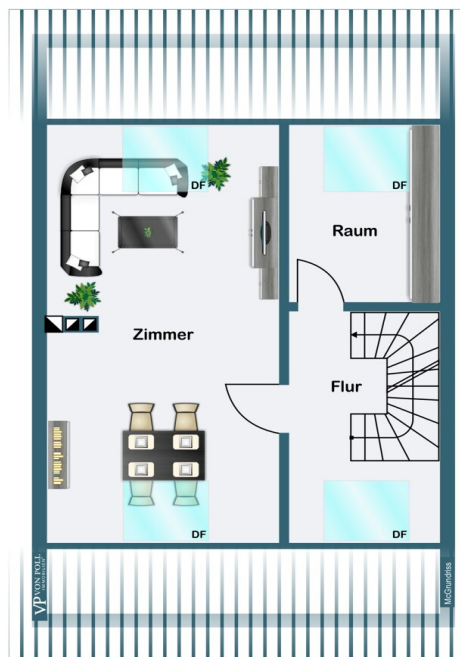


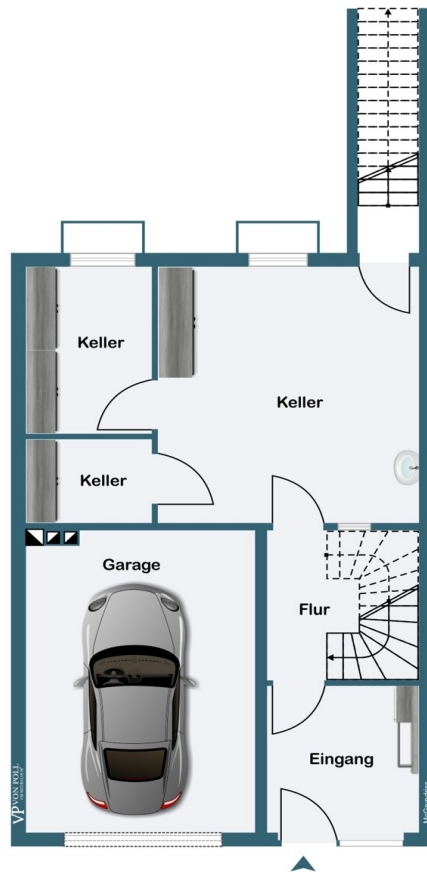
CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

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: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Une première impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1970 erbaut und befindet sich auf einem ca. 283 m² großen Grundstück. Mit einer überaus großzügigen Wohnfläche von ca. 175 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für große Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Flexibilität legen. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen.

Bereits beim Betreten der Immobilie fällt die massive Treppe in der Diele auf. Diele und Treppenaufgang präsentieren mit Travertinböden, was die hochwertige Bauweise des Hauses unterstreicht. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017. Die Holzfenster des Hauses sind teilweise einfach, teilweise doppelt verglast. Eine Erneuerung der Fenster sollte mit eingeplant werden, um den aktuellen energetischen Anforderungen noch besser gerecht zu werden. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Sichtschutz.

Das Haus verfügt über ein modernes Gäste-WC, das im Jahr 2005 erneuert wurde. Das Tageslicht-Badezimmer präsentiert sich freundlich und hell und ist mit hellen Wandfliesen, einem Handtuchheizkörper sowie einem großem Fenster ausgestattet.

Das Wohnzimmer zeichnet sich durch große Fensterflächen und einen direkten Zugang zur Terrasse aus. Der Raum ist sehr gut belichtet und mit dunklem Parkettboden gestaltet. Die große Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen mit Blick in den liebevoll angelegten Garten ein, der mit einer Steinmauer und gepflegten Pflanzen für Privatsphäre sorgt.

Das Obergeschoss beherbergt drei ruhige Schlafzimmer mit großen Fenstern und viel Tageslicht. Hier findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort. Ebenso befindet sich hier das Hauptbad und zwei Abstellkammern.

Ein besonderes Highlight ist die große Ausbaureserve im Dachgeschoss. Dieser Bereich eröffnet vielseitige Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraums, sei es für zusätzliche Schlafzimmer, ein Homeoffice oder einen Hobbyraum. Zusätzlich befindet sich hier ein Arbeitszimmer für ungestörtes Arbeiten.

Für Wellness sorgt die hauseigene Sauna. Zudem verfügt das Haus über eine große In-House-Garage, die bequem Platz für ein Fahrzeug bietet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht.

CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Détails des commodités

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik 2017)
- einfach und doppelt verglaste Holzfenster
- elektrische Rollläden
- Travertin- und Parkett- und Fliesenböden
- massive Treppen
- helles liches Badezimmer
- modernisiertes Gäste-WC (ca. 2005)
- große Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Sauna
- große In-House-Garage

CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Tout sur l'emplacement

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in zentraler aber ruhiger Cityrandlage.

Der Radschnellweg RS1 verläuft „vor Ihrer Haustür“ und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Metropole Ruhr per Fahrrad zu erkunden. Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs können Sie ebenso per Rad oder zu Fuß erledigen - sowohl Lebensmittel-Discounter, Apotheken, Ärzte als auch eine Kita und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Mülheimer Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen nicht weit entfernt und eine Bus- und Bahnhaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Auf Grund seiner guten Infrastruktur und kurzen Entfernungen zu Autobahnanschlüssen und öffentlichen Verkehrsmitteln, stellt Mülheim einen perfekten Standort zum Wohnen dar. Die A40 liegt im nahen Umkreis und auch die A3 und A52 sind gut zu erreichen.

CODE DU BIEN: 26088017 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

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 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: 26088017 - 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

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

www.von-poll.com