

Mülheim

## Familienidylle auf der Saarner Kuppe

????????? ??????????: 23088024

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 176 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 275 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23088024	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 176 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????? ??????????????	2018
???????????????? ???	3	??????????	????????
????????????		????????????????	????????????
????????????	1	????????????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1996	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	GAS	?????????	116.10 kWh/m²a
???????????????	26.09.2033	?????????????????	
?????????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	D
		?????????????????	
		???????????????	

???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ?????????



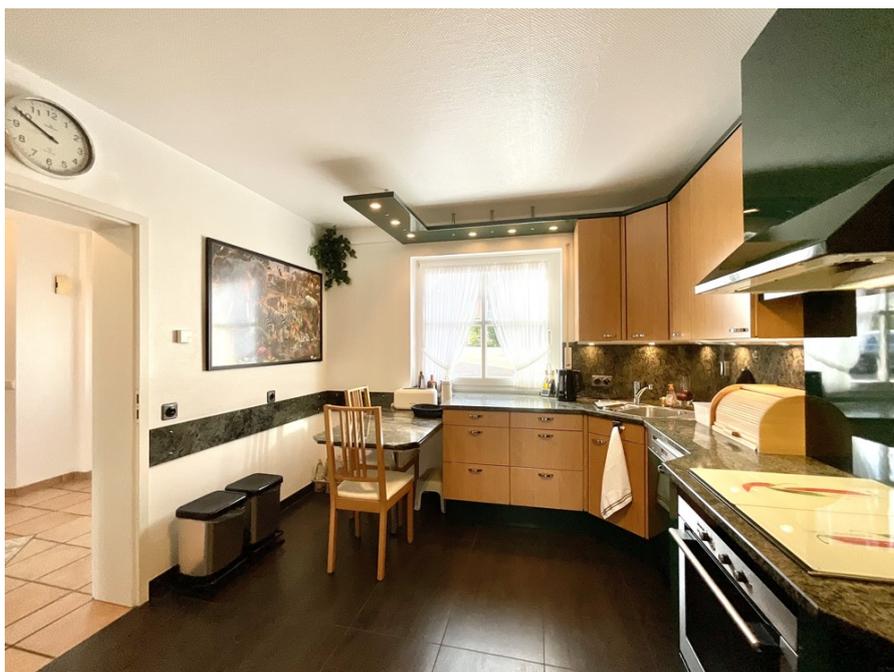
???????? ?????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ??????????



???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ??????????



???????? ?????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ?????????



???????? ?????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

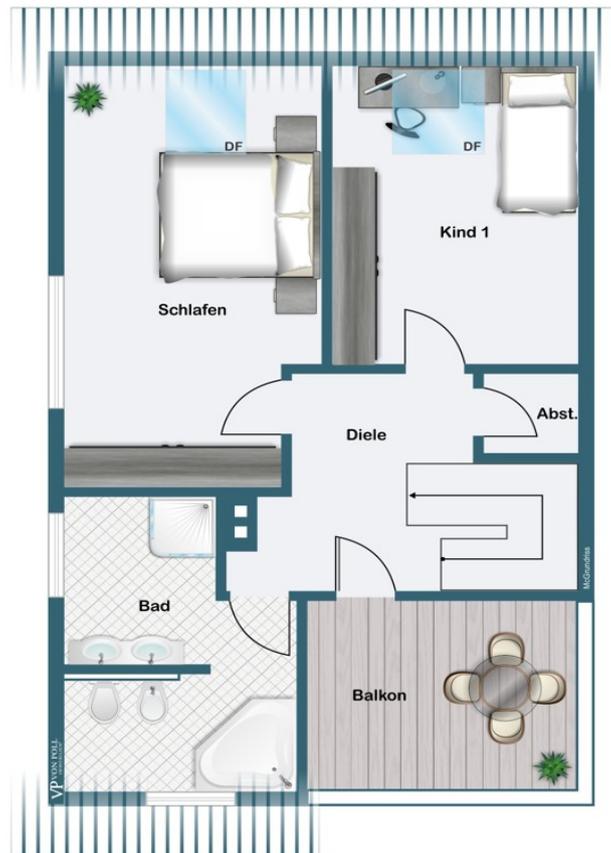
?? ?????????

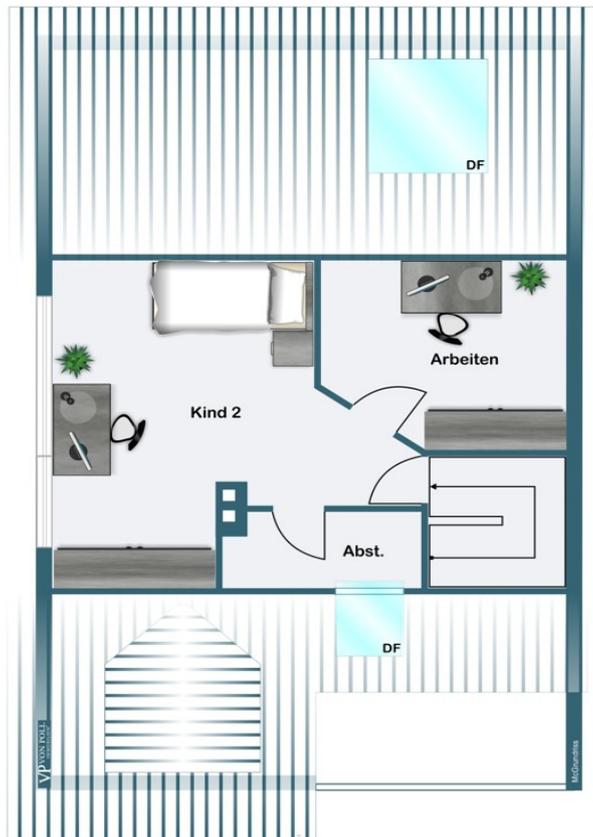


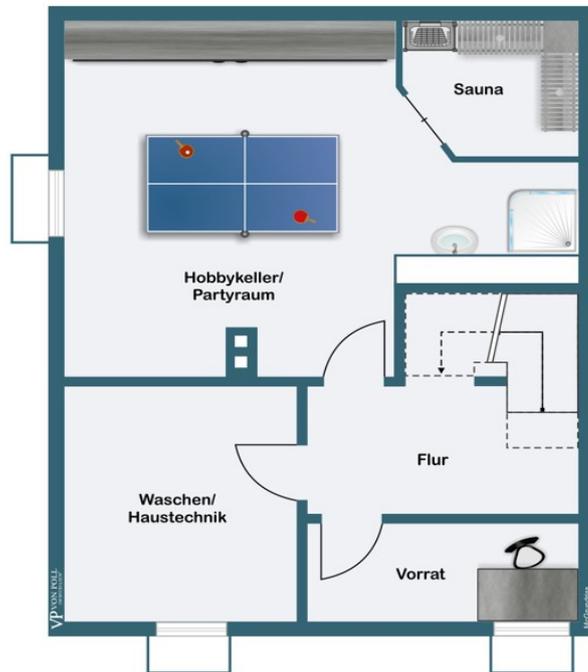
??????? ???????: 23088024 - 45481 Mülheim

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

**??????? ?????????: 23088024 - 45481 Mülheim**

**??? ?????? ???????????**

Zum Verkauf steht ein einseitig angebautes und individuell geplantes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 mit einer Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> auf einem ca. 275 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein großes, gut durchdachtes Badezimmer. Sie bietet damit einer vierköpfigen Familie mit Home-Office ausreichend Raum, um den heutigen Familienanforderungen gerecht zu werden. Ihr neues Zuhause wurde laufend instand gehalten, zuletzt im Jahr 2021 modernisiert und präsentiert sich in einem außergewöhnlich guten Pflegezustand. Das Erdgeschoss verfügt über einen klassischen Grundriss mit einem großzügigen Entrée, einer geräumigen im Kaufpreis enthaltenen Küche, einem über 50 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Esszimmer mit Wintergarten und einem Gäste-WC. Eine Fußbodenheizung und ein Kamin sorgen auf dieser Ebene für wohlige Wärme. Große, bodentiefe Sprossenfenster versprechen viel Licht und eine teilweise überdachte Terrasse bietet Ihnen den nötigen Raum für lange Grillabende. Ihr gemütliches Obergeschoss verfügt über zwei großzügige Schlaf- bzw. Kinderzimmer, eine Abstellkammer, einen Balkon und ein helles großes Masterbad mit Badewanne, zwei Waschtischen, Bidet und einer bodennahen modernisierten Dusche. Das Dachstudio bietet Ihnen auf insgesamt rund 25 m<sup>2</sup> das zweite Kinderzimmer mit einer großen Giebelfensterfläche, einem hellen Arbeitszimmer und einer kleinen Abstellkammer. Eine neuwertige Sauna im Keller, eine überlange Garage und ein PKW-Stellplatz komplettieren unser attraktives Immobilienangebot. Das Beste kommt zum Schluss: Der professionell angelegte kleine Garten ist sehr pflegeleicht und eignet sich hervorragend für beruflich stark eingebundene Eigentümer. Darüber hinaus werden Sie von den geringen Unterhaltskosten des Hauses begeistert sein. Wenn Sie möchten, können Sie hier zeitnah ohne viel Aufwand einziehen und sich in der guten Nachbarschaft schnell wohlfühlen. Das Einfamilienhaus eignet sich perfekt für Käufer, die ein modernes und gut ausgestattetes Zuhause mit genügend Platz suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie.

??????? ?????????: 23088024 - 45481 Mülheim

????????????????? ??? ??????????

- Gasbrennwerttechnik 2018
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer
- teilweise elektrische Rollläden
- Sprossenfenster im ganzen Haus, teilweise bodentief
- Fliesen und hochwertige Echtholzböden
- Einbauküche
- Einbaumöbel
- Sicherheitssystem (Feuer, Einbruch, Kohlenmonoxid, Gas) der Fa. Telenot
- helles und modernes Duschbad mit bodennahe Dusche im Obergeschoss
- Neugestaltung der überdachten Terrasse (mit Infrarotwärmestrahler)
- Elektrische Markise (2021)
- gefliester Vollkeller in WU-Beton
- Sauna mit Dusche und Waschbecken
- große Garage und PKW-Stellplatz

??????? ???????: 23088024 - 45481 Mülheim

??? ??? ??? ???????????

Unser familienfreundliches Einfamilienhaus befindet sich in Mülheim-Saarn, einem der beliebtesten Stadtteile Mülheims. Die "Saarner Kuppe" begeistert allgemein durch eine ruhige sowie familienfreundliche Lage. Weiterführende Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Unser Angebot liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und bietet Ihnen damit die nötige Ruhe - auch vor der eigenen Haustür. Ein schöner Kinderspielplatz befindet sich nur wenige Meter entfernt. Grundschulen liegen "ums Eck". Das "Dorf Saarn" am Fuße der "Saarner Kuppe" bietet alles zum täglichen Gebrauch: Shopping, Eis und gutes Essen. Alle Lebensmitteldiscounter sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Das Ruhrtal ist nicht weit von Ihnen entfernt und bietet Ihnen damit einen hohen Freizeitwert. Die B1 führt Sie in wenigen Autominuten zum Autobahnkreuz Breitscheid. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

??????? ?????????: 23088024 - 45481 Mülheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 116.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 23088024 - 45481 Mülheim

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim ??? ????  
E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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