Mülheim

Familienidylle mit Traumgrundstück in Bestlage

??????? ????????: 24088003

???? ??????: 1.098.000 EUR • ?????????: ca. 214 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.004 m²

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

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

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24088003
?????????	ca. 214 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	4
???? ??????????	1988
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.098.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 138 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	20.07.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	116.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

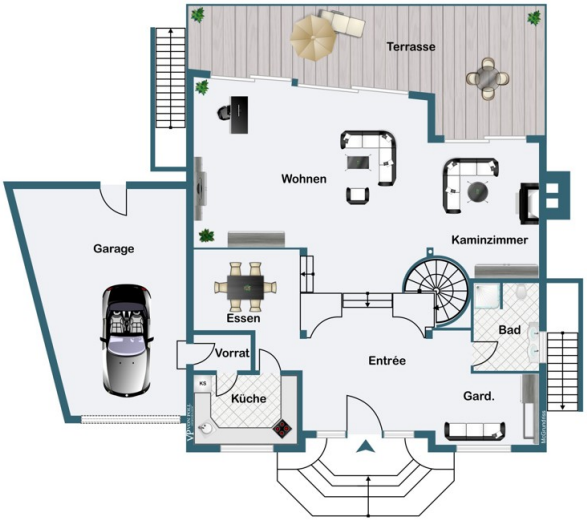
?? ???????

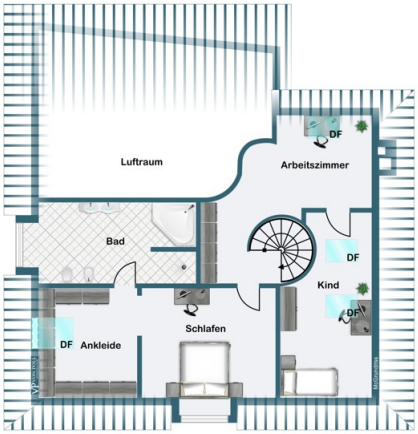
??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

?? ???????

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

??????





Hobby
Sauna
Abstellraum
Dusche
WC
Flur
Vorraum
Technik
Abst.
Flur
Schlafen
Flur
Wohnen
Dusche
Wasch-
küche
WW

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

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

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

Die zeitlos ansprechende Architektur des 1988 erbauten freistehenden Einfamilienhauses überzeugt und beeindruckt auch heute noch mit Stil, Ausstattung und Technik und verleiht der Liegenschaft das Prädikat: Außergewöhnlich! Bereits im Entrée der Immobilie reicht Ihr Blick bis auf die großen Fensterfronten des Wohnbereiches und lenkt Sie zunächst von der fast gänzlich offenen Bauweise des ca. 127 m² großen Erdgeschosses ab. Dieses wird geschickt durch zwei in der Höhe versetzte Ebenen unterbrochen und öffnet sich im Wohnbereich zu einer imposanten ca. sechs Meter hohen Decke. Der Eye-Catcher ist hier die offene Galerie des Obergeschosses und das darunter liegende Kaminzimmer. Auch in diesem türlosen und zum Wohnbereich hin offen gestalteten Raum legte der Architekt Wert auf die Weiterführung der großen Fensterfront und schuf damit ein weiteres lichtdurchflutetes Refugium für kalte Winterabende. Zurück auf der Entrée-Ebene wurde viel Platz für eine Esszimmergruppe vor der klassisch verschließbaren (Koch-) Küche vorgesehen. Ein geräumiges Gäste-WC mit Dusche und angrenzender Gardrobe rundet das außergewöhnliche Erdgeschoss ab. Über eine elegante Wendeltreppe (mit frei schwebenden Stufen) erreichen Sie die Galerie im Obergeschoss. Dieser Bereich wird aktuell durch die Eigentümer als Arbeitszimmer mit beeindruckendem Blick auf den Wohnbereich des Erdgeschosses genutzt. Ein von insgesamt drei möglichen Gäste- oder Kinderzimmern grenzt an die geräumige Galerie. Von hier gelangen Sie auch in den Schlaftrakt des Hauses. Eine übergroße, rund gestaltete Dachgaube mit einem ebensolchen Sprossenfenster verleiht dem Schlafzimmer einen ganz besonderen Charme, der seinesgleichen sucht. Über das integrierte Ankleidezimmer führt der Weg in das großzügige und zeitlos gestaltete Masterbad en Suite. Die gleiche Dachgaubenkonstruktion des Schlafzimmers verhilft auch diesem Raum zu etwas Besonderem. Das als Nutzfläche deklarierte helle Untergeschoss wurde überwiegend wohnwirtschaftlich ausgebaut und bietet eine auch separat zugängliche, ca. 70 m² große "Einliegerwohnung", die für zwei ältere Kinder hervorragend geeignet ist. Ein Duschbad und ein weiteres Gäste-WC komplettiert diese Ebene. Der attraktive Gesamteindruck unserer Liegenschaft mit insgesamt über 350 m² Wohn-/Nutzfläche auf 1.000 m² Grundstück wird durch eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor und durch den liebevoll angelegten und nahezu uneinsehbaren Garten mit einem Teich und einem Gartenhaus abgerundet und ist für eine große Familie mit entsprechendem Raumbedarf perfekt geeignet. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne stellen wir Ihnen im ersten Schritt weitere Details telefonisch vor.

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

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

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik aus 2008)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung - auch im Untergeschoss
- doppelt verglaste überwiegend Holzsprossenfenster
- offener Kamin
- zeitloses Masterbad mit begehbarer Dusche, großer Eckbadewanne, Bidet und Doppelwaschtisch
- drei weitere hell geflieste Duschbäder, davon eine im Saunabereich
- elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Galerie
- teilweise ca. sechs Meter Deckenhöhe
- im Untergeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaute Einliegerwohnung
- große Terrasse
- Traumgarten mit Teich, Gartenhaus und altem Baumbestand
- PKW-Doppelgarage mit Sektionaltor (2023)
- PKW-Stellplatz

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

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

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 km² 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. Zum Düsseldorfer Flughafen benötigen Sie nur 20 Autominuten. Essen ist ebenfalls über die BAB 3 oder BAB 40 schnell zu erreichen. Duisburg ist nur einen "Katzensprung" entfernt.

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

??????? ????????: 24088003 - 45478 Mülheim

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

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

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2 Mülheim ??? ????
E-Mail: muelheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com