Mülheim an der Ruhr / Holthausen

# Parkgrundstück zur Neubebauung oder Modernisierung des Einfamilienhaus

***??????? ????????: 25013160***




**???? ??????: 1.190.000 EUR • ?????????: ca. 219 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 6.223 m²**

**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

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

**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25013160 |
| ????????? | ca. 219 m² |
| ????? ?????? | ????????????? ????? |
| ??????? | 7 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1965 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 1.190.000 EUR |
| ????? | ?????????? ????????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 13.09.2035 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 190.10 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1965 |

**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ??? ????? ????????

Großzügiges Refugium mit Klinkercharme, Ruhe und 3 Meter Raumhöhe – ein Haus mit Potenzial und Charakter

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 bietet mit ca. 219?m² Wohnfläche, verteilt auf sieben gut geschnittene Zimmer, und einem rund 6.000?m² großen Grundstück viel Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Individualität und Naturnähe legen.

Bereits beim ersten Blick offenbart das Gebäude seinen zeitlosen Klinkercharme und den soliden Architekturstil der 1960er-Jahre. Die massive Bauweise, ein repräsentatives Walmdach und Innenraumhöhen von bis zu drei Metern verleihen dem Haus eine besondere Großzügigkeit und ein offen wirkendes Raumgefühl.
Zwei Schlafzimmer, zwei vollständig ausgestattete Badezimmer sowie zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume bilden die Grundlage für komfortables Wohnen in klassischer Struktur.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige, naturnahe Lage – eine wahre Oase für alle, die Wert auf Privatsphäre und Erholung legen, ohne auf eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur verzichten zu wollen. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und unterstreichen das freundliche Ambiente des Hauses. Elektrische Außenrollos im gesamten Haus sowie eine moderne Alarmanlage sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Das Haus bietet eine ideale Grundlage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen. Wer Freude an Gestaltung hat und eigene Wohnideen umsetzen möchte, findet hier ein solides Fundament mit viel Potenzial. Aktuell wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung beheizt, die zuverlässig für angenehme Wärme sorgt.

Neben dem Wohnbereich stehen großzügige Nebenflächen sowie praktische Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Doppelgarage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Die weitläufige Außenfläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: ob Gartenlandschaft, Spielbereich für Kinder, Hobbygärtnerei oder sogar Tierhaltung – Ihrer Kreativität sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Die umgebende Natur prägt das Lebensgefühl an diesem Ort ebenso wie die angenehme Stille – ideal für Menschen, die Rückzug, Freiraum und Lebensqualität miteinander

verbinden möchten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort mit Charakter, Geschichte und Zukunft. Entdecken Sie das Potenzial und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre inspirieren. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ????????????? ??? ???????

- elektrische Außenrollos im ganzen Haus
- Klinkerfassade
- Alarmanlage
- massive Bauweise
- Walmdach
- 3m Raumhöhe
- ruhige Lage
- Parkähnliches Grundstück
- Teich
- Gartenhaus
- überdachte Terrasse

**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ??? ??? ??? ?????????

Mülheim an der Ruhr liegt zentral im westlichen Ruhrgebiet – im Osten grenzt die Stadt an Essen, im Westen an Duisburg, und auch Düsseldorf ist über Ratingen schnell erreichbar. Besonders markant ist die Ruhr, die mitten durch die Innenstadt fließt und Mülheim ein einzigartiges Stadtbild innerhalb der Region verleiht. Mehr als die Hälfte des Stadtgebiets besteht aus Grün- und Waldflächen, was der Stadt ein besonders naturnahes und erholsames Umfeld verleiht.

Freizeit und Erholung

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe: Bereits nach rund 120?m beginnt ein öffentlicher Fußweg zu weitläufigen Feld-, Wald- und Wiesenflächen – ideal zum Spazierengehen, Joggen oder für Hundebesitzer.

Nur 450?m entfernt liegt der beliebte Witthausbusch-Park mit Wildgehegen, Streichelzoo und Spielplatz – ein echtes Highlight für Familien und Naturfreunde.

Für Reitsportbegeisterte bietet der Reitclub Mülheim-Ruhr am Schlippenweg (600?m) Unterrichts- und Trainingsmöglichkeiten. Auch das nahegelegene Hallenbad Süd (1,7?km) sorgt für sportliche Abwechslung.

Darüber hinaus bietet Mülheim ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot:
•Golfplätze in Raffelberg und Mülheim (ca. 8?km entfernt)
•Feldhockeyanlagen mit Bundesliganiveau
•Badminton, Tennis und Wassersport (z.?B. Rudern auf der Ruhr)
•Schiffsfahrten mit der Weißen Flotte zwischen Mülheim und Essen-Kettwig
•Rundflüge mit dem Zeppelin ab dem Regionalflughafen Essen/Mülheim (2,5?km)

Kulturelle Angebote

Kulturell interessierte Besucher und Einwohner profitieren von einer Vielzahl an Museen, Galerien und Sehenswürdigkeiten:
•Historisches Museum im Schloss Broich (3,7?km)
•Ruhr Gallery (3,3?km)
•Leder- und Gerbermuseum (5?km)
•Freilichtbühne (2,1?km)
•Historische Altstadt (2,7?km)

Ob Geschichte, Kunst oder Theater – Mülheim bietet kulturelle Vielfalt für jeden Geschmack.

Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel sehr gut. Über nahegelegene Hauptstraßen erreicht man zügig die Autobahnkreuze Kaiserberg und Breitscheid. So sind das gesamte Ruhrgebiet sowie Düsseldorf und Essen optimal angebunden.
Der Regionalflughafen Essen/Mülheim (2,5?km) bietet neben Luftverkehr auch besondere Freizeitangebote wie Rundflüge mit dem Zeppelin.
Mehrere Bus- und Bahnlinien verbinden die Umgebung mit der Mülheimer Innenstadt, den umliegenden Stadtteilen sowie den Nachbarstädten Essen, Duisburg und Oberhausen.

**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 190.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.

**??????? ????????: 25013160 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

# ?????????? ????????????

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


Stefan D'heur

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr
Tel.: +49 208 - 46 93 179 0
E-Mail: muelheim@von-poll.com


*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com