

Mülheim

## \*\*Exkluzív villa Mülheimben, kiváló helyen\*\*

**VP azonosító: 25088018**



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

**VÉTELÁR: 1.395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 283 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.015 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Áttekintés

VP azonosító	25088018	Vételár	1.395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 283 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 56 m <sup>2</sup>
Építés éve	2005	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	25.08.2035	Végso energiafogyasztás	99.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



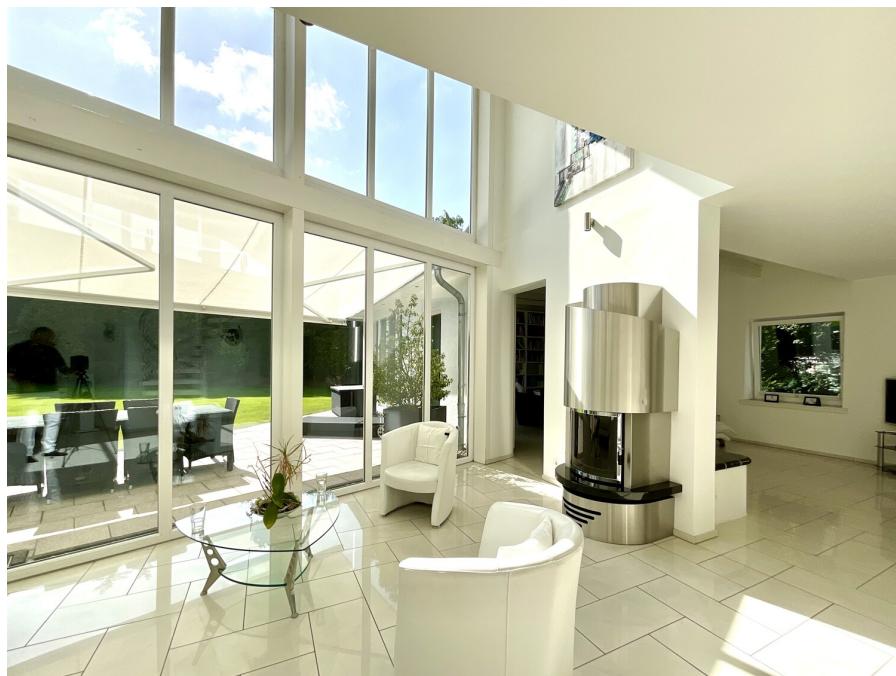
VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



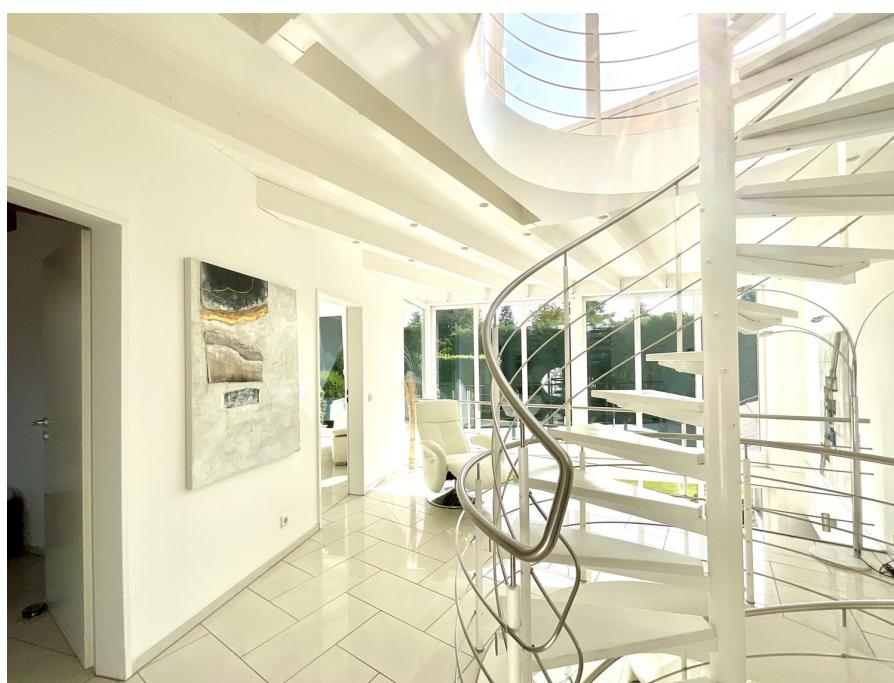
VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



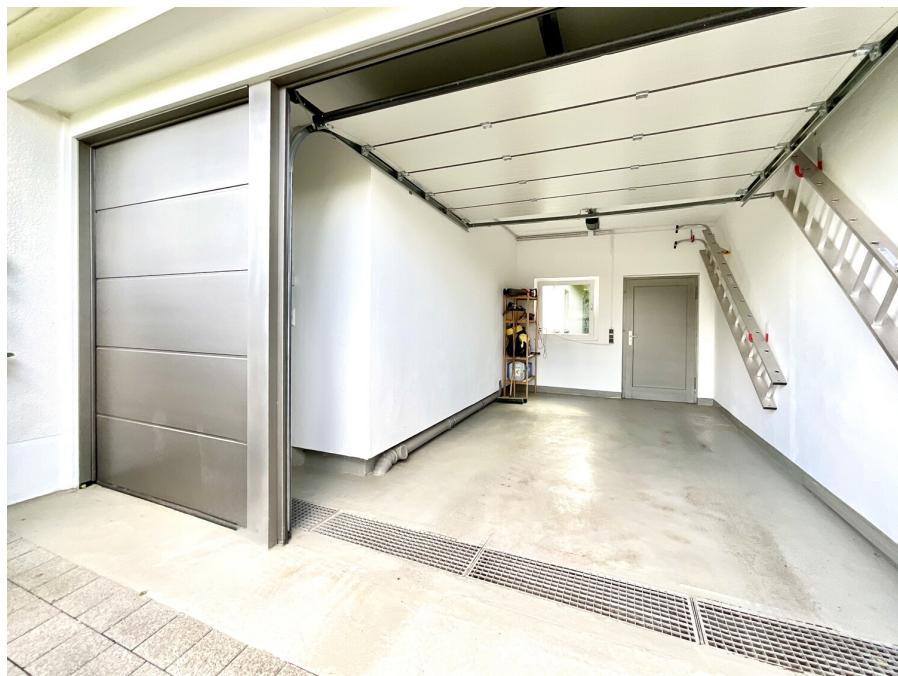
VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim**

## Az elso benyomás

Ez a 2005-ben épült, szinte új villa nemcsak körülbelül 283 m<sup>2</sup>-es lakóterével nyugöz le, amely nyolc szobából – köztük négy tágas hálószobából és két dolgozószobából – áll, hanem kivételes állapotával is. A tekintélyes ingatlan egy napsütötte, körülbelül 1015 m<sup>2</sup>-es telken fekszik Mülheim egyik legkeresettebb helyén, és ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmet, a teret és az elso osztályú környéket. A béke és a csend itt mindenek felett áll... A házba belépve a világos, fényárban úszó eloszoba azonnal magával ragad. A nyitott teru nappali, étkezo és munkaterületek széles üvegezése szellos, tágas és világos hangulatot teremt. A kiváló minoségu, beépített konyha zökkenomentesen illeszkedik a nappali/étkezobe, és tökéletes a közös fazéshez és a barátok fogadásához. A nappaliban található nyitott kandalló a hozzá tartozó cserépkályhával hangulatos hangulatot teremt a téli hónapokban. A földszinten található két dolgozószoba ideális lehetőséget kínál otthoni irodáként vagy vendégszobaként, tovább hangsúlyozva a ház családbarát jellegét. Egy idotlen, nyitott csigalépcso stílusosan köti össze a két lakószintet. A felső szinten található, tágas fo fürdoszoba szauzával van felszerelve, amely kifinomult kényelmet kínál magas szinten. Az egész ház minden kívánnivalót kielégít: A padlófutés és a melegvíz-ellátással ellátott központi olajfutés egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. További különlegesség a nagy, privát déli fekvésű terasz, valamint a tágas tetoterasz, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a hatalmas birtokra. A kerti fészerek további tárolóhelyet biztosítanak a kerti szerszámok és szabadidos felszerelések számára. A kiváló minoségu beépített szekrények további tárolóhelyet biztosítanak a házban, az elektromos napellenzo pedig kellemes árnyékot biztosít a napsütéses napokon. A részleges pincének köszönhetően a pincében is boséges hasznos hely áll rendelkezésre. Egy parkolóhely és egy tágas garázs teszi teljessé ezt a vonzó ingatlant, amely kerékpárok számára is helyet biztosít. A környéket nyugalom, gazdag zöldterület és kellemes lakókörnyezet jellemzi – tökéletes gyermekes családok számára. A villa azonnal beköltözhető, és modern, idotlen építészetével és kiváló minoségu kivitelezésével lenyugöző. Tekintse meg személyesen ezt a kivételes ingatlan Mülheim kiváló helyén. Örömmel szervezünk Önnek egy megtekintési idopontot, hogy felfedezhesse az otthon egyedi jellemzőit. Kérésre, miután megkaptá az ingatlan részleteit, küldünk Önnek egy online megtekintési linket. Várjuk válaszát.

VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim

## Részletes felszereltség

- Ölheizung (Buderus 2005)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung
- "offener" Kamin mit zusätzlichem Kachelofen
- Masterbad mit Sauna
- Gäste-WC mit kleinem Duschbad
- große offene Einbauküche
- elektrische Markise
- Gartenhäuser
- Einbauschränke
- Traumgrundstück in Südlage
- große uneinsehbare Terrasse
- große Dachterrasse
- Teilunterkellerung
- großzügige PKW-Garage
- PKW-Stellplatz

**VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim**

## Minden a helyszínrol

In Mülheim-Holthausen finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch Ruhe, Sicherheit und eine starke Gemeinschaft geprägt ist. Die umliegenden Wohngebiete bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und gemeinsames Miteinander, während die Nähe zu Schulen und Kindergärten kurze Wege im Alltag garantiert. Hier wächst die nächste Generation in einem harmonischen Umfeld auf, das Geborgenheit und Perspektive vereint.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Vom katholischen Kindergarten Heilig Geist, nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt, über die Hölterschule und die Rembergsschule bis hin zum Luisengymnasium, das in rund zehn Minuten zu erreichen ist. Diese kurzen Wege ermöglichen Familien eine stressfreie Organisation des Schulalltags. Auch im Gesundheitsbereich profitieren Sie von einer umfassenden Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Zahnärzten, die in einem Radius von acht bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe bereit, wie der Spielplatz Marienhof in nur fünf Gehminuten, sowie weitläufige Parks, die zu gemeinsamen Stunden im Grünen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Haltestellen optimal gewährleistet, so dass auch Ausflüge und Pendelwege komfortabel gestaltet werden können.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und kinderfreundliche Umgebung legen, bietet Mülheim an der Ruhr eine herausragende Lebensqualität. Hier verbinden sich geborgene Wohnatmosphäre und urbane Infrastruktur zu einem idealen Zuhause für Groß und Klein.

**VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 99.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25088018 - 45470 Mülheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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