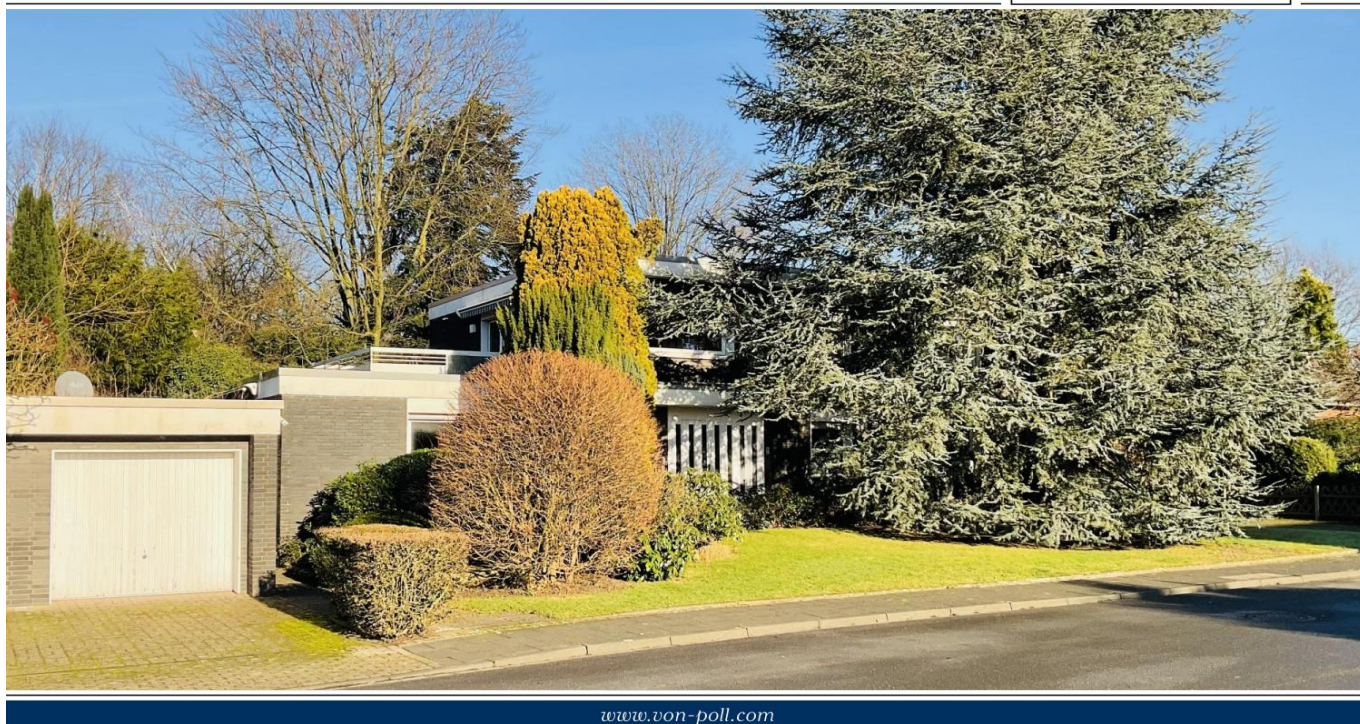


Mülheim

# Casa unifamiliare o bifamiliare modernizzata in posizione privilegiata

Codice oggetto: 24088020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.201 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24088020
Superficie netta	ca. 235 m²
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	870.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 135 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.01.2035	Consumo energetico	135.40 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017



Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

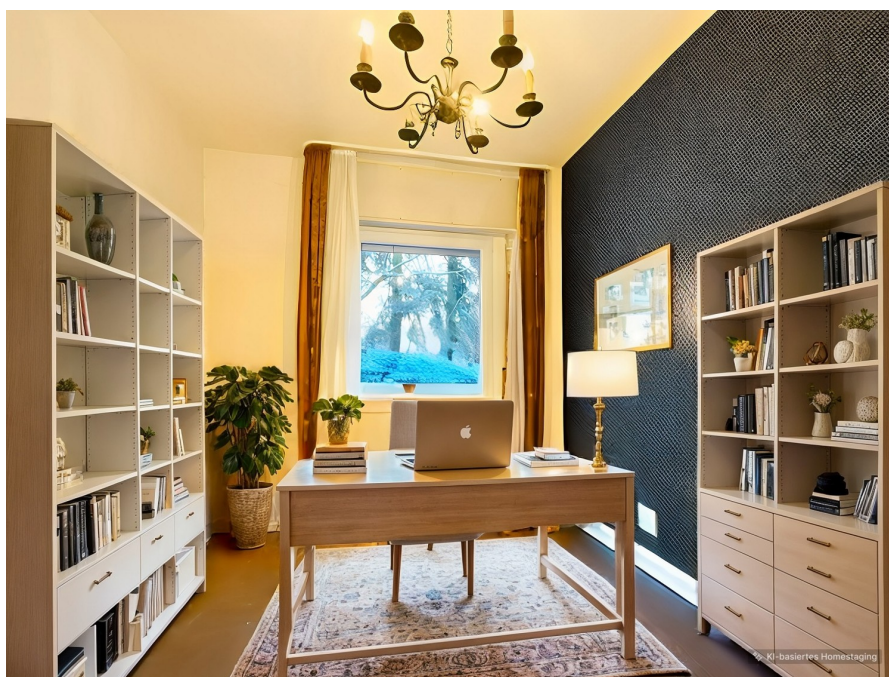
## La proprietà





Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## La proprietà





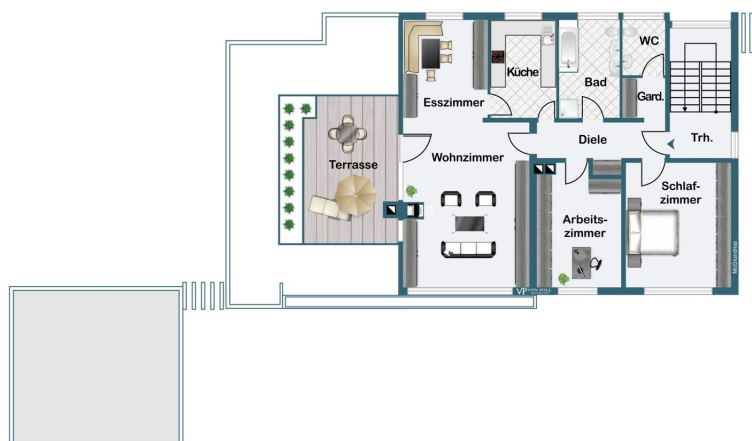
Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

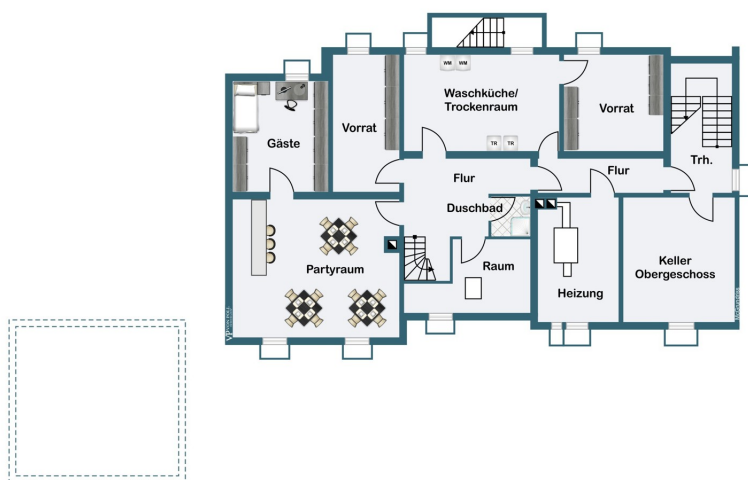
## La proprietà



Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## Una prima impressione

Completata nel 1975, questa casa unifamiliare o bifamiliare indipendente colpisce ancora oggi per la sua generosa superficie abitabile totale di oltre 235 m<sup>2</sup>, l'ampio terreno (circa 1.201 m<sup>2</sup>) e la posizione privilegiata in una strada laterale molto tranquilla e a traffico limitato di Mülheim-Broich. Pace e privacy sono fondamentali qui. I parchi Uhlenhorst e Nachtigallental sono facilmente raggiungibili a piedi. Una pista ciclabile e per jogging per Uhlenhorst passa direttamente dietro la proprietà. La proprietà, di solida costruzione, è stata costantemente modernizzata (ad esempio, tetto, riscaldamento, finestre, bagni) ed è attualmente utilizzata come casa bifamiliare. L'appartamento al piano terra offre circa 143 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, composto da un ampio ingresso, due bagni per gli ospiti, un bagno completo, una cucina, un ampio soggiorno/sala da pranzo e quattro camere da letto e/o uffici. Il piano superiore è accessibile tramite un ingresso e una scala separati e comprende circa 92 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Qui, il nuovo proprietario avrà a disposizione anche altre due camere da letto, un bagno completo modernizzato, un bagno per gli ospiti, una cucina e un ampio soggiorno/sala da pranzo. L'unità superiore dispone di una terrazza sul tetto esposta a sud-ovest ed è stata affittata a un inquilino tranquillo per 14 anni. L'appartamento può essere liberato nel 2025, se lo si desidera. Il seminterrato, con un bagno con doccia modernizzato, una camera per gli ospiti, una sala per le feste e ulteriori ripostigli, completa questa ampia proprietà. Tre garage e quattro posti auto sono disponibili per i vostri veicoli, completando la nostra interessante offerta immobiliare. Questa grande casa indipendente è ideale come residenza per due generazioni o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Anche una famiglia numerosa con la necessità di un ufficio in casa troverà un immobile adatto nel nostro portafoglio. Saremo lieti di fornirvi un link per una visita online su richiesta.

Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## Dettagli dei servizi

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik aus 2017)
- doppelt verglaste Fenster (erneuert 2008 und 2012)
- elektrische Rollläden (teilweise aus 2014)
- Holz-/Fliesen-/Teppich- und Natursteinböden
- drei Badezimmer (im Ober- und Kellergeschoss modernisiert)
- drei Gäste-WC`s
- Einbauküche
- das Obergeschoss ist über einen separaten Eingang und ein separates Treppenhaus erreichbar
- ca. 135 m<sup>2</sup> Vollkeller mit Gästezimmer, modernisiertem Duschbad und Partyraum
- Dacherneuerung (2014)
- drei PKW-Einzelgaragen
- vier PKW-Stellplätze

Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## Tutto sulla posizione

Unsere angebotenes Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend durch viel Grün, absolute Ruhe und die unmittelbare Nähe zum Uhlenhorst geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Sporteinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel liegen zum Teil in fußläufiger Entfernung. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.

Zum gemütlichen Spaziergang laden die Ruhrauen, der Uhlenhorst oder das "Dorf Saarn" mit seinen Boutiquen und Cafés ein. Mit Jogging oder einer Fahrradtour können Sie direkt hinter Ihrer Haustür starten.

Die Städte Essen und Düsseldorf, sowie den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie aufgrund der guten Autobahnanbindung (A3; A40; A52) in ca. 20 Minuten.



Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 135.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 24088020 - 45479 Mülheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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