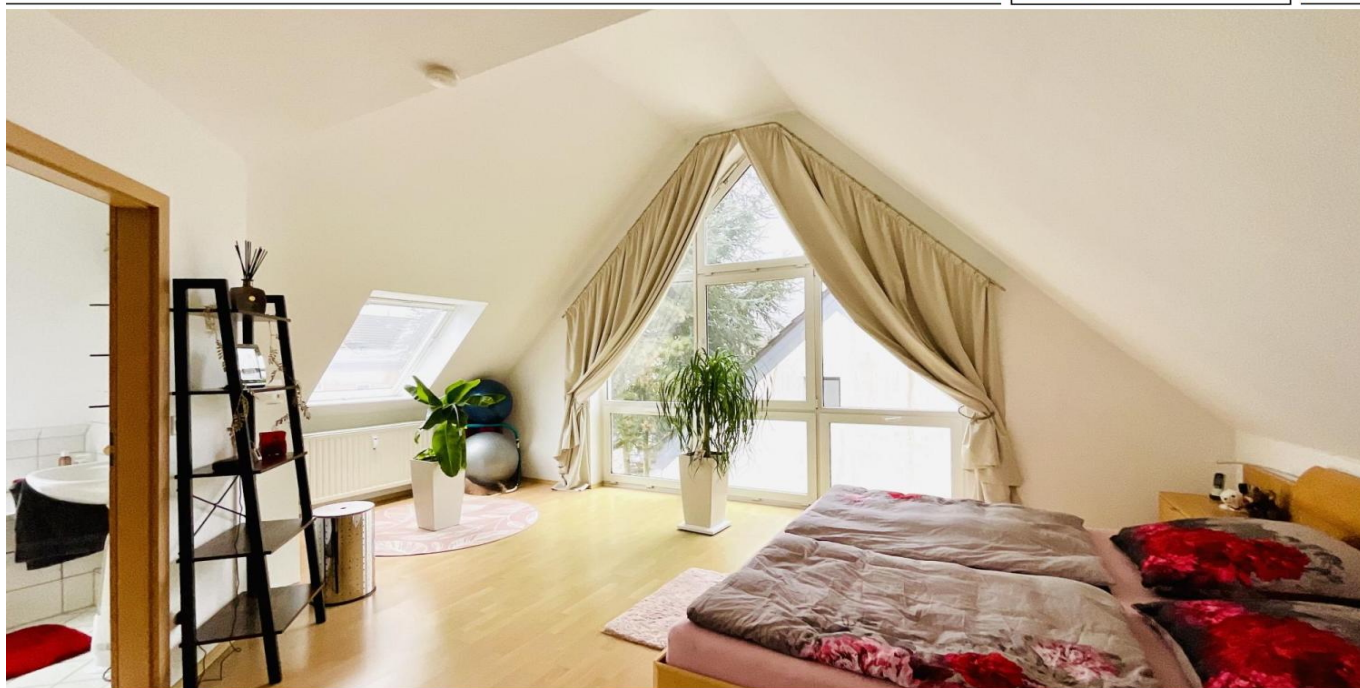


Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Moderno attico con ampia terrazza esposta a sud-ovest e posto auto coperto

Codice oggetto: 25088004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

- 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: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25088004
Superficie netta	ca. 93 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Carport, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.09.2028	Consumo finale di energia	88.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

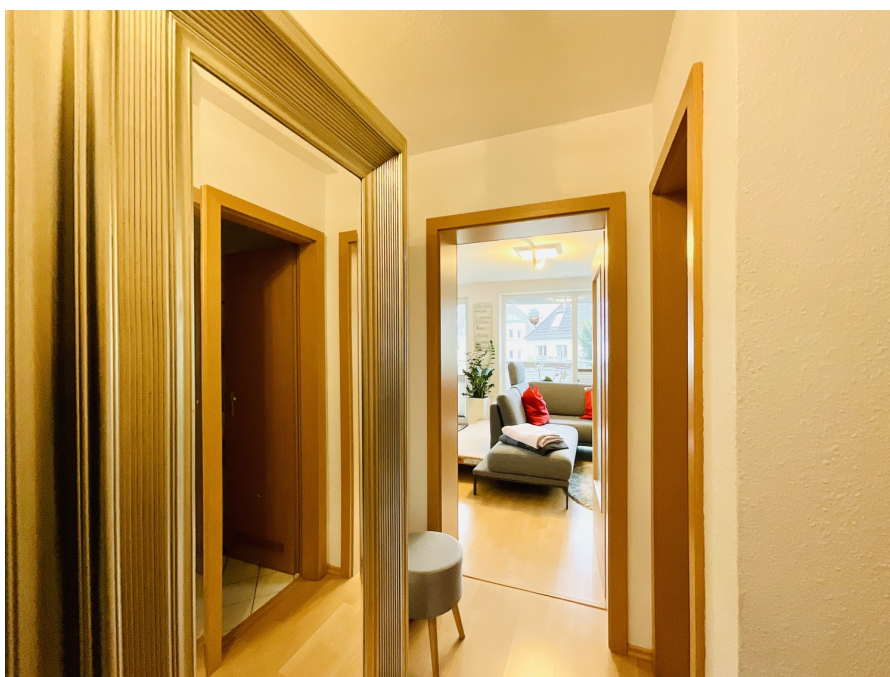
## La proprietà





Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## 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: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

## Una prima impressione

Costruito nel 2001, questo solido edificio di sei unità colpisce ancora oggi per il suo moderno concetto abitativo e per le scale di alta qualità. Oltre alla sua posizione privilegiata e alla vicinanza al parco Witthausbusch, troverete un edificio eccezionalmente ben tenuto e un appartamento luminoso. Il nostro appartamento duplex di circa 93 m<sup>2</sup>, situato al secondo piano, vanta un'ampia terrazza di 25 m<sup>2</sup> esposta a sud-ovest e numerose finestre in ogni stanza, massimizzando la luce naturale. Una cucina attrezzata e moderni armadi a muro impreziosiscono ulteriormente questo splendido appartamento e sono inclusi nel prezzo di acquisto. Ideale per una o due persone, la moderna disposizione degli spazi comprende tre stanze. Il piano inferiore offre spazio per uno studio, un soggiorno/sala da pranzo, una cucina a pianta aperta e un bagno per gli ospiti. L'ampia mansarda ospita la camera da letto e un luminoso bagno con vasca e doccia. Un ampio posto auto coperto adiacente all'edificio offre ampio parcheggio per auto e biciclette. Una cantina privata (circa 8 m<sup>2</sup>) di pertinenza dell'appartamento completa la nostra interessante offerta immobiliare. L'appartamento vanta una moderna planimetria open space, ambienti luminosi, un'ampia terrazza sul tetto ed è in condizioni eccezionali. Attualmente affittato, l'appartamento è ideale come investimento o come proprietà di proprietà. Se siete interessati, saremo lieti di fornirvi un link per una visita online.

Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## Dettagli dei servizi

- Gaszentralheizung
- Warmwasserzentralversorgung
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fliesen und Laminatböden
- offene Einbauküche
- Einbauschränke
- helles Dusch- und Wannenbad
- Gäste-WC
- großzügige Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Kellerraum
- Carport mit zusätzlicher Stellmöglichkeit Ihrer Fahrräder (Euro 10.000,-)

**Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

## Tutto sulla posizione

Diese schön aufgeteilte Maisonettewohnung befindet sich in gesuchter Lage von Mülheim-Holthausen. Umgeben von viel Grün ist die Ruhr und die Mülheimer Innenstadt nicht weit entfernt. Ein öffentliches Hallenschwimmbad erreichen Sie zu Fuß, der nächste Discounter ist auf der "anderen Straßenseite", eine Bäckerei fußläufig und zum Joggen/Fahrradfahren geht es in den nahe gelegenen "Witthausbusch", ins Rumbachtal oder zur Ruhr.

Die in wenigen Autominuten erreichbare Autobahnauffahrt der BAB 52 und die Bundesstraße 1 bieten ideale Verkehrsanbindungen in das gesamte Rhein-/Ruhrgebiet. Essen oder Düsseldorf sind nur 15 Minuten bis ca. 25 Minuten entfernt. Bus- und Bahnhaltestellen liegen "vor Ihrer Haustür".



**Codice oggetto: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25088004 - 45470 Mülheim an der Ruhr / Holthausen

## 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)