

Mülheim

Villa esclusiva in posizione privilegiata a Mülheim

Codice oggetto: 25088018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 283 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.015 m²

Codice oggetto: 25088018 - 45470 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: 25088018 - 45470 Mülheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25088018	Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Superficie netta	ca. 283 m ²	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 56 m ²
Anno di costruzione	2005	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.08.2035	Consumo finale di energia	99.50 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25088018 - 45470 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: 25088018 - 45470 Mülheim

Una prima impressione

Questa villa quasi nuova, costruita nel 2005, colpisce non solo per i suoi circa 283 m² di superficie abitabile, distribuiti in otto stanze, tra cui quattro ampie camere da letto e due studi, ma anche per le sue condizioni eccezionali. La prestigiosa proprietà sorge su un terreno soleggiato di circa 1.015 m² in una delle posizioni più ambite di Mülheim ed è ideale per famiglie che apprezzano il comfort, lo spazio e un quartiere di prima classe. Pace e tranquillità sono fondamentali qui... Entrando in casa, l'ingresso luminoso e inondato di luce cattura immediatamente l'attenzione. Le ampie vetrate che attraversano le zone giorno, pranzo e studio open space creano un ambiente arioso, spazioso e luminoso. La cucina componibile di alta qualità si integra perfettamente nella zona giorno/pranzo ed è perfetta per cucinare insieme e intrattenere gli amici. Un camino aperto con stufa in maiolica adiacente nella zona giorno crea un'atmosfera accogliente durante i mesi invernali. Due studi al piano terra offrono la possibilità ideale per un ufficio o come camere per gli ospiti, sottolineando ulteriormente la natura familiare della casa. Una scala a chiocciola aperta e senza tempo collega elegantemente i due piani abitativi. L'ampio bagno padronale al piano superiore è dotato di sauna, offrendo un comfort sofisticato di alto livello. L'intera casa non lascia nulla a desiderare: il riscaldamento a pavimento in tutti gli ambienti e un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio con produzione di acqua calda garantiscono un clima interno confortevole tutto l'anno. Un altro punto di forza è l'ampia terrazza privata esposta a sud, così come l'ampia terrazza sul tetto, da cui si gode di una splendida vista sull'ampio parco. Le casette da giardino offrono ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino e attrezzature per il tempo libero. Armadi a muro di alta qualità creano ulteriore spazio di stoccaggio all'interno della casa e la tenda da sole elettrica offre una piacevole ombra nelle giornate di sole. Grazie a una cantina parziale, anche la cantina offre ampio spazio utilizzabile. Un posto auto e un ampio garage completano questa attraente offerta immobiliare e offrono anche spazio per le

biciclette. La zona circostante è caratterizzata da tranquillità, abbondante verde e un piacevole ambiente abitativo, perfetto per famiglie con bambini. La villa è pronta per essere abitata da subito e colpisce per la sua architettura moderna e senza tempo e le finiture di alta qualità. Venite a scoprire di persona questa eccezionale proprietà in una posizione privilegiata a Mülheim. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita per scoprire le caratteristiche uniche di questa casa. Su richiesta, vi invieremo un link per la visita online dopo aver ricevuto i dettagli dell'immobile. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

Tutto sulla posizione

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 Rembergschule 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.

Codice oggetto: 25088018 - 45470 Mülheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 99.50 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25088018 - 45470 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com