

Mülheim

# Ihre neue Firmenresidenz: Repräsentative Altbauvilla in Mülheim-Speldorf

*Codice oggetto: 26088008K*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.790.000 EUR • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.869 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim**

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

**Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26088008K	Prezzo d'acquisto	1.790.000 EUR
Tipologia tetto	a padiglione	Ufficio/studio	Casa adibita a uffici
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1900	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 95 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 302 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	244.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2035	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



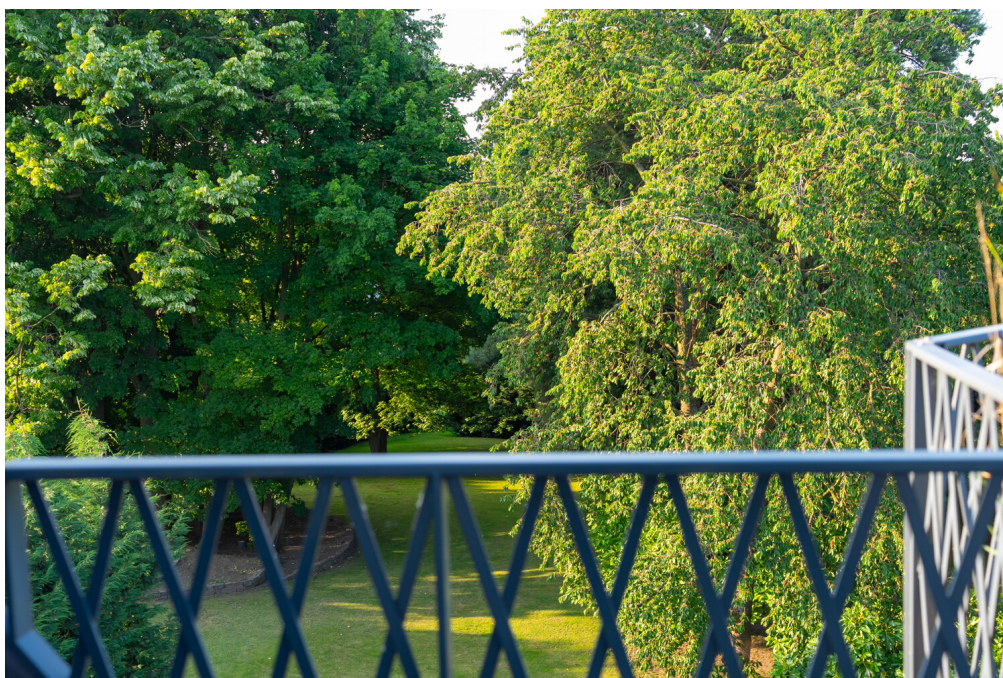
Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, diese repräsentative Altbauvilla mit einer Büro- und Nutzfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> kennenzulernen.

Erbaut im Jahr 1900 und in den Jahren 2012 bis 2020 einer liebevollen Kernsanierung unterzogen, präsentiert sich das Anwesen heute in einem hervorragend sanierten und außergewöhnlich gepflegtem Zustand. Unser attraktives Immobilienangebot bietet alles, was anspruchsvolle Altbau Liebhaber schätzen:

Qualität, Großzügigkeit und Ruhe.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3.869 m<sup>2</sup>. Der Parkgarten mit altem Baumbestand verspricht ein besonderes Ambiente und sorgt für viel Privatsphäre. Losgelöst von Ihrer unmittelbaren Umgebung arbeiten Sie hier in Ihrer eigenen "Welt".

Die Villa verfügt über insgesamt zehn lichtdurchflutete Räume, die vielfältig genutzt werden können. Hohe Decken vermitteln Ihnen das typische Raumgefühl einer herrschaftlichen Altbauvilla und bieten Ihrem neuen Firmensitz den richtigen Rahmen. Eine Vielzahl historischer Elemente aus dem Baujahr wurde bei der Sanierung liebevoll erhalten und gekonnt mit modernen Ausstattungsmerkmalen kombiniert. Das großzügige historische Treppenhaus sucht hierbei seines Gleichen.

Die hochwertige Ausstattung spiegelt sich auch in den Echtholzböden (Fischgrätenmuster) und Natursteinfliesen wider, die für ein exklusives Wohngefühl sorgen. Doppelt verglaste Holzsprossenfenster unterstreichen den besonderen Stil und den Charme des Hauses.

Wie es sich für eine Villa dieser Ausstattungskategorie gehört, ist das Haus mit einem zentralen Bussystem zur Haussteuerung sowie einer Alarmanlage für erhöhte Sicherheit ausgerüstet. Viele elektrische Rollläden und zahlreiche weitere technische Details machen das Arbeiten komfortabel und zeitgemäß.

Für Ihren Fuhrpark oder für Besucher stehen zwei Garagen sowie vier bis sechs zusätzliche PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Diese liebevoll gepflegte Villa verbindet die Großzügigkeit eines klassischen Hauses mit moderner Technik und ausgesuchten Materialien. Die Kombination aus stilvoller Historie, luxuriöser Ausstattung und einem attraktiven Grundstück macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderen und eignet sich hervorragend für Ihren neuen Unternehmensmittelpunkt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses besonderen Anwesens zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Dettagli dei servizi

- fortlaufend saniert zwischen 2012 und 2022
- Echtholzböden und Natursteinfliesen
- hohe (Kassetten-) Decken
- Erhaltung vieler historischer Elemente aus dem Baujahr
- doppelt verglaste Holzprossenfenster
- Luxuseinbauküche von der Firma Gaggenau
- zwei moderne Traumbäder
- Gäste-WC
- viele elektrische Rollläden
- Bussystem zur Haussteuerung
- Alarmanlage
- Weinkeller
- zwei Garagen und vier PKW Stellplätze
- große Terrasse und großer Freisitz im Obergeschoss
- ruhiges Parkgrundstück mit altem Baumbestand

**Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Tutto sulla posizione

Das Wohnumfeld in Mülheim - Speldorf ist der ideale Standort für alle, die nach Essen, Duisburg, Oberhausen oder auch nach Düsseldorf möchten. Der nahe gelegene BAB-Knotenpunkt der BAB 3 und der BAB 40 führt Sie in 18 Autominuten zum Düsseldorfer Flughafen. Die Essener Innenstadt ist ebenfalls nur 20 Minuten entfernt und die Duisburger City erreichen Sie in 10 Minuten Fahrzeit.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in 3 bis 8 Minuten Fußweg ermöglicht flexible Mobilität für Besucher oder Mitarbeiter.

**Codice oggetto: 26088008K - 45478 Mülheim**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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: 26088008K - 45478 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)