

Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Modernisierte kleine Doppelhaushälfte mit Traumgarten in ruhiger Lage

Codice oggetto: 26088022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 476 m²

Codice oggetto: 26088022 - 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: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26088022
Superficie netta	ca. 92 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	163.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2036	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

La proprietà



Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Planimetrie





Immagine solo illustrativa



Immagine solo illustrativa

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: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Una prima impressione

Diese laufend modernisierte Doppelhaushälfte wurde ca.1935 gebaut und besticht heute durch eine zeitgemäße gehobene Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m², verteilt auf vier Zimmer, bietet diese Doppelhaushälfte ausreichend Platz für verschiedene Lebensmodelle und individuelle Gestaltungsideen für eine kleine Familie.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und in allen wesentlichen Bereichen in den letzten Jahren modernisiert. Die Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik wurde 2008 erneuert und sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung im Erdgeschoss für ein angenehmes Wohnklima. Die Kunststoffenster wurden 2005 erneuert und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Das Dach wurde 2008 mit einer Dämmung versehen und die Dachflächenfenster erneuert; sämtliche Elektroinstallationen wurden ebenfalls 2008 überholt.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit pflegeleichten hellen Fliesen in der Diele und einem roten Teppichbelag auf der Treppe, die ins Obergeschoss führt. Im Erdgeschoss finden Sie neben der Küche ein helles Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem schön angelegten großen Garten. Das Wohnzimmer besticht durch große Fensterflächen und eine offene Verbindung zum Essbereich. Hier sorgt eine Klimaanlage für zusätzlichen Komfort an warmen Tagen.

Unsere attraktive Immobilie umfasst im Dachgeschoss zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen wohnwirtschaftlich ausgebauten Spitzboden zur freien Gestaltung, der zusätzlichen Raum ermöglicht. Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden im Jahr 2008 modernisiert und präsentieren sich hochwertig, funktional und gepflegt.

Das großzügige Grundstück (ca. 476 m²) in Südausrichtung stellt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bereit. Der Garten ist mit gepflegter Rasenfläche, üppiger Bepflanzung, einem angelegten Teich, einem alten gemauerten Gartenhaus sowie einer kleinen Holzbrücke gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für Sitzgelegenheiten und den Blick ins Grüne.

Eine extragroße Garage und drei Außenstellplätze für PKW sowie eine elektrische Markise runden unser attraktives Immobilienangebot ab.

Wer möchte, kann hier mit wenig Aufwand sofort einziehen. Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen gerne auch einen Onlinebesichtigungslink zur Verfügung.

Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Dettagli dei servizi

- **Gazentralheizung, Brennwerttechnik (2008)**
- **überwiegend doppelt verglaste Kunststofffenster (2005)**
- **elektrische Rollläden**
- **Fliesen und Teppichböden**
- **Dämmung des Daches und Einbau der Dachflächenfenster (2008)**
- **Erneuerung der Elektrik (2008)**
- **Modernisierung Badezimmer und Gäste-WC (2008)**
- **wohnwirtschaftlich ausgebauter Spitzboden zur freien Gestaltung**
- **elektrische Markise**
- **Klimaanlage im Esszimmer**
- **baujahrsbedingter Keller**
- **extragroße Garage**
- **drei PKW-Stellplätze**
- **große Terrasse**
- **schöner großer Traumgarten in Südausrichtung**
- **evtl. Erweiterung des Hauses im Erdgeschoss möglich**

Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

Tutto sulla posizione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in Cityrandlage in einer verkehrsberuhigten Straße.

Der Radschnellweg RS1 verläuft „vor Ihrer Haustür“ und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Metropole Ruhr per Fahrrad zu erkunden. Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs können Sie ebenso per Rad oder zu Fuß erledigen - sowohl Lebensmittel-Discounter, Apotheken, Ärzte als auch eine Kita und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Mülheimer Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen ca. 1,8 km entfernt und eine Bus- und Bahnhaltestelle ist in unmittelbarer Nähe (300m). Das beliebte Stadtteilzentrum „Heißen“ liegt ebenfalls nur wenige 100 Meter von Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

Codice oggetto: 26088022 - 45470 Mülheim an der Ruhr - Holthausen

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 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: 26088022 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com