

Mülheim

# Neuwertige Penthousewohnung am Uhlenhorster Wald

*Codice oggetto: 26088025*



**PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26088025 - 45478 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: 26088025 - 45478 Mülheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26088025                                         |
| Superficie netta    | ca. 147 m <sup>2</sup>                           |
| Piano               | 2                                                |
| Vani                | 3                                                |
| Camere da letto     | 2                                                |
| Bagni               | 2                                                |
| Anno di costruzione | 2012                                             |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato,<br>17000 EUR (Vendita) |

|                                       |                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                     | 659.000 EUR                                                                        |
| Appartamento                          | Attico                                                                             |
| Compenso di mediazione                | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2026                                                                               |
| Stato dell'immobile                   | Come nuovo                                                                         |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                                          |
| Superficie lorda                      | ca. 22 m <sup>2</sup>                                                              |
| Caratteristiche                       | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Cucina<br>componibile                              |

**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Geotermia   | Consumo finale di energia                             | 21.50 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.11.2033  | Classe di efficienza energetica                       | A+                                  |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                                |

**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26088025 - 45478 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: 26088025 - 45478 Mülheim**

## Una prima impressione

**\*\*Exklusive Penthouse-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in neuwertigem Zustand\*\***

Diese außergewöhnliche Penthouse-Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und wurde im Jahr 2012 erbaut. Sie befindet sich in einem modernen Wohngebäude, das durch seine klare Architektur und die ruhige, gepflegte Umgebung überzeugt.

Auf ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei großzügig geschnittene Räume, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet mit rund 40 m<sup>2</sup> viel Raum zur freien Entfaltung und wird durch bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht durchflutet. Die in allen Hauptbereichen verlegten, pflegeleichten Marmorfliestenböden unterstreichen die exklusive Ausstattungsqualität, ebenso wie die Fußbodenheizung, die zusammen mit einer modernen Wärmepumpe für ein nachhaltig angenehmes Raumklima sorgt.

Die Ausstattung der Wohnung lässt kaum Wünsche offen: Dreifach verglaste Fenster sorgen in allen Räumen für optimalen Schallschutz und hervorragende Energieeffizienz. Elektrische Rollläden und bodentiefe Fenster mit Plissees ermöglichen eine flexible Regulierung von Licht und Privatsphäre. Das Masterbad ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgerüstet. Ein weiteres modernes Duschbad mit Gäste-WC steht zur Verfügung.

Das absolute Highlight bildet die ca. 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Südausrichtung, die vom Wohnbereich direkt zugänglich ist und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Hier genießen Sie privaten Freiraum geschützt vor Einblicken aus der Nachbarschaft.

Die vorhandene hochwertige Einbauküche kann optional erworben werden. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein übergroßer Tiefgaragenstellplatz sowie optional eine zusätzliche Garage zur Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche und ein riesiger Fahrradkeller.

Komfort wird hier großgeschrieben: Die Immobilie ist seniorengerecht gestaltet und bietet durch Aufzug und barrierefreie Zugänge ein Höchstmaß an Bewegungsfreiheit. Dank der installierten Erdwärmepumpe leben Sie besonders energieeffizient und umweltbewusst.

Die Fassade des Gebäudes wird in diesem Jahr neu gestrichen und zeichnet sich dann wieder durch ein modernes, weißes Erscheinungsbild mit klaren Linien aus. Die umliegende Begrünung sorgt für ein ansprechendes Gesamtbild und eine angenehme Privatsphäre.

Gerne senden wir Ihnen bei weiterem Interesse einen Link zur Onlinebesichtigung der exklusiven Penthousewohnung zu.

**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## Dettagli dei servizi

- Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- bodentiefe Fenster mit Plissees
- Masterbad mit bodengleicher großer Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch
- Duschbad mit Gäste-WC
- ca. 60 m<sup>2</sup> (davon ca. 30 m<sup>2</sup> in der Wohnflächenberechnung enthalten) Dachterrasse in Südausrichtung
- pflegeleichte Marmorfliesenböden in allen Räumen
- hochwertige Einbauküche (optional)
- übergroßer Tiefgaragenstellplatz (behindertengerecht)
- optional zusätzlich eine weitere Garage
- sehr großer Kellerraum (ca. 22 m<sup>2</sup>)
- Aufzug
- Waschküche
- riesiger Fahrradkeller

**Codice oggetto: 26088025 - 45478 Mülheim**

## **Tutto sulla posizione**

Das Wohngebiet an der „Prinzenhöhe“ gehört traditionell zu den besten Wohnlagen in Mülheim an der Ruhr und Umgebung. Eine mehr als exklusive Nachbarschaft mit großzügigen Anwesen auf parkähnlichen Grundstücken umgibt Sie. Wen wundert es, dass hier auch einige Unternehmervillen stehen. Der Speldorfer Wald bildet zusammen mit dem Duisburger Stadtwald ein etwa 30 km<sup>2</sup> großes zusammenhängendes Waldgebiet. Er lädt zu langen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die Universitäten in Duisburg und Mülheim sind fußläufig zu erreichen. In den nahe gelegenen Stadtteilzentren Speldorf, Broich und Saarn finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte aller Fachrichtungen, Banken und gemütliche Restaurants.

Die in ca. fünf Minuten erreichbaren Autobahnauffahrten der A3 und der A40 bieten ideale Verkehrsanbindungen in das gesamte Rhein-/Ruhrgebiet. In den Innenstädten von Mülheim und Duisburg ist man in ca. 10 Minuten. Essen und Düsseldorf, auch den Flughafen in Düsseldorf, erreicht man in ca. 20 Minuten Fahrzeit. Auf Grund dieser Lage stellt Mülheim-Speldorf einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar.

**Codice oggetto: 26088025 - 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 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: 26088025 - 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)**