

Mülheim an der Ruhr / Heißen

# Moderne Maisonettewohnung mit Energieklasse A+, Garten und 2 Tiefgaragenplätzen

*Codice oggetto: 25457034*



**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25457034
Superficie netta	ca. 143 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	650.000 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. 25 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	08.11.2030
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	15.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020



Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà





Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà





Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà





Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà





Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà





Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## 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: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen**

## Una prima impressione

Die moderne Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ein komfortables Wohnambiente mit gehobener Ausstattung. Das Gebäude wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und befindet sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Materialien und Ausstattungsdetails.

Beim Betreten der unteren Wohnebene im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einer der beiden Terrassen und dem Garten. Große bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während die Fußbodenheizung in allen Räumen ein angenehmes Raumklima schafft. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs ermöglicht vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die hochwertige und moderne voll ausgestattete Küche, die funktional in den Wohnraum integriert wurde und zusammen mit einem begehbaren und einem geschlossenen Kleiderschrank sowie weiteren Möbelstücken für 5.000€ mit verkauft wird.

Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein Gäste-WC. Über eine Treppe gelangen Sie in die obere Etage der Maisonette-Wohnung, wo sich die drei Schlafzimmer befinden. Diese bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder für Gäste. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Ankleidezimmer, das mit einem maßgeschneiderten Schranksystem bekleidet ist. Das großzügige Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne. Hochwertige Armaturen und zeitlose Fliesen unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Durch die moderne Bauweise und effiziente Heiztechnik mit einer Luft-/ Wasser-Wärmepumpe ist zudem die bestmögliche Energieeffizienzklasse A+ gegeben. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und präsentiert sich aktuell in einem tadellosen Zustand, sodass keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Diese Maisonette-Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche mit einer durchdachten Aufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf modernstes Wohnen in ansprechendem Ambiente legen. Ein



geräumiger Kellerraum dient als Abstellraum und bietet einen direkten Zugang zur angrenzenden Tiefgarage mit einem zur Wohnung gehörenden Doppelstellplatz (20.000€).

**Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen**

## Tutto sulla posizione

Diese moderne und sehr hochwertige Maisonette Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit verkehrsberuhigter Zone (Zone 30) in Mülheim-Heißen. Das nahegelegene Stadtteilzentrum ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet Ihnen eine gute Auswahl an Lebensmittelgeschäften, Hausärzten, Geschäften des täglichen Bedarfs und auch Restaurants.

In den letzten Jahren hat sich der Stadtteil Heißen dank zahlreicher Neubauprojekte sehr erfolgreich entwickelt und bietet heute neben einer sehr guten Infrastruktur auch viele Grünbereiche und damit einen hohen Freizeitwert – insbesondere für junge Familien. Diverse Sportvereine sind hier angesiedelt.

Schulen und Kindergärten sind von unserer Eigentumswohnung nicht weit entfernt. Das überregional bekannte Rhein-Ruhr-Zentrum mit zahlreichen Geschäften und einem Kino befindet sich in nur ca. 2 Km Entfernung.

Über die nahegelegene Autobahn A40 sind die umliegenden Städte Essen, Duisburg oder Düsseldorf schnell zu erreichen. Eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig gegeben. Die U-Bahn Haltestelle Heißen sowie die Bushaltestelle Heißen-Kirche verbinden den Standort mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Die ruhige Lage und das unmittelbare Umfeld befinden sich in einem sehr ansprechenden und gewachsenen Zustand.

Codice oggetto: 25457034 - 45472 Mülheim an der Ruhr / Heißen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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