

Mülheim an der Ruhr - Broich

# Modernisiertes Einfamilienhaus in Top-Lage von Broich

Número da propriedade: 26088015



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

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 158 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 621 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## Numa vista geral

Número da propriedade	26088015	Preço de compra	749.000 EUR
Área	ca. 158 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2025
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1964	Área útil	ca. 125 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	71.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.04.2036	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



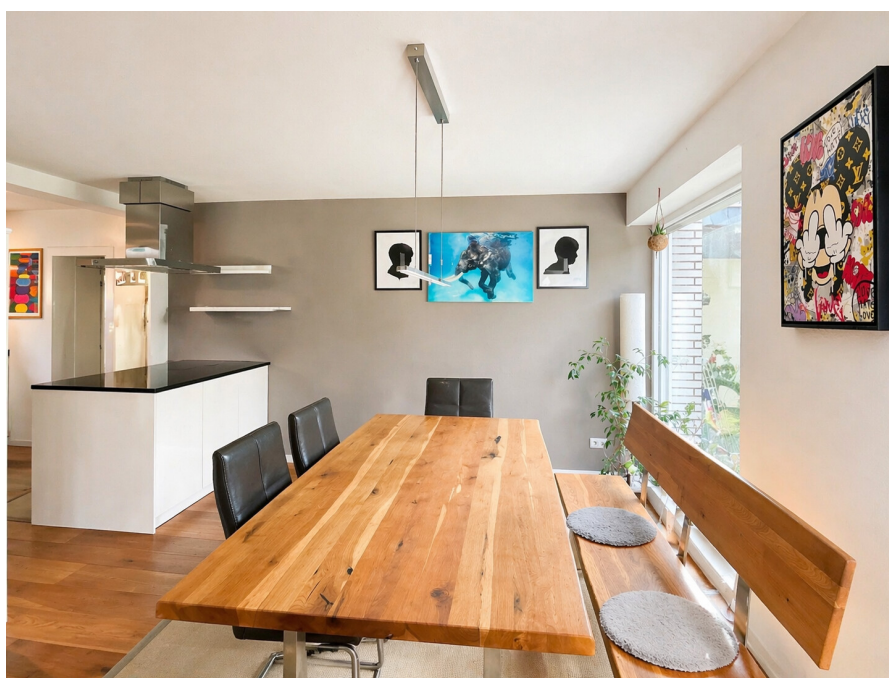
Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## O imóvel



Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

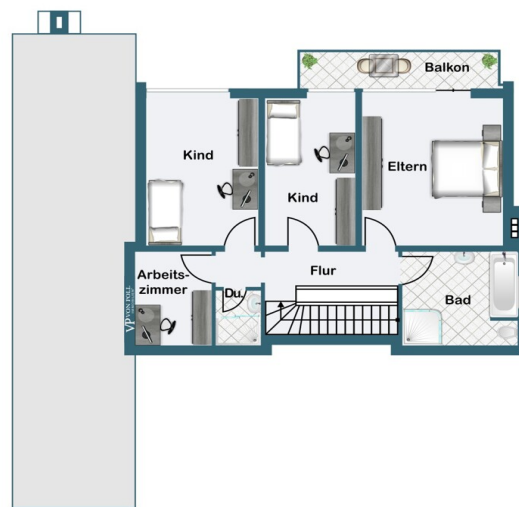
## O imóvel

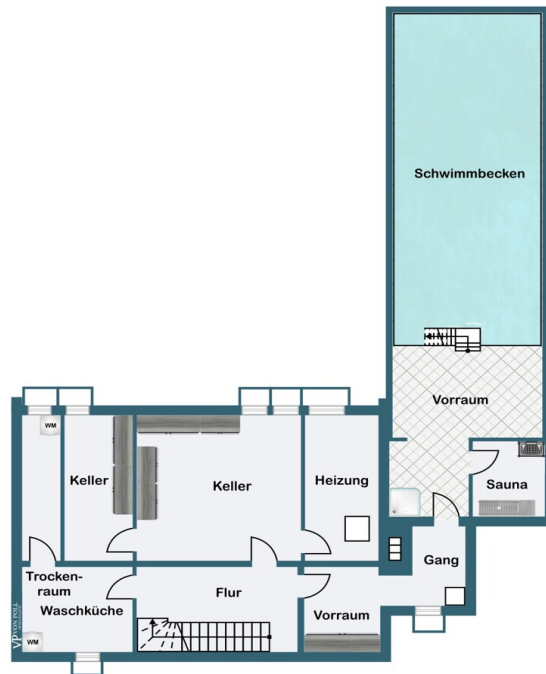


Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## Uma primeira impressão

Dieses ursprünglich im Jahr 1964 erbaute und heute umfassend modernisierte Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Wohnumgebung und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und Details.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt sieben Zimmer, davon drei bis vier Schlafzimmer. Auf einem Grundstück mit ca. 621 m<sup>2</sup> eröffnet sich viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das Grundstück profitiert von einer attraktiven Ausrichtung nach Südosten, die eine optimale Lichtführung im Haus und im Außenbereich ermöglicht. Der gepflegte Gartenbereich verfügt über ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder Platz bietet und einen überdachten Freisitz, der auch vor Regen schützt.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt höchsten Anspruch an Qualität und Komfort. Die Zentralheizung wurde 2023 durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erneuert und wird durch Solarthermie und eine in 2017 installierte Photovoltaikanlage ergänzt.

Das Haus ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern (2017 bis 2025) ausgestattet, die nicht nur energetisch überzeugen, sondern dank der elektrischen Rollläden zusätzliche Sicherheit und Komfort bieten. Hochwertige Holzfußböden im Erdgeschoss unterstreichen den exklusiven Wohncharakter. Ein Kamin sorgt im Wohnbereich für gemütliche Stunden und eine behagliche Atmosphäre. Maßgefertigte Einbauschränke bieten praktischen Stauraum und tragen zur harmonischen Raumgestaltung bei.

Zwei moderne helle Badezimmer stehen zur Verfügung: Das Masterbad und das separate Duschbad wurden 2017 erneuert und bieten aktuelle Ausstattungslösungen für alle Familienmitglieder.

Praktisch ist die ca. 35 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebauten Nutzfläche neben der Küche im Erdgeschoss, die sich auf zwei weitere Zimmer verteilt und flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Gäste- oder Arbeitsbereich. Ein weiteres Merkmal stellt das Schwimmbad dar, das vielfältige Optionen für zukünftige Verwendung eröffnet.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz. Damit ist eine komfortable Parkmöglichkeit für die Eigentümer sowie Gäste gewährleistet.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die zahlreichen technischen Innovationen. Die familienfreundliche Wohnlage und das große Grundstück schaffen beste Voraussetzungen

**für harmonisches Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## **Detalhes do equipamento**

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2023)
- Solarthermie
- Photovoltaikanlage (2017)
- Warmwasserzentralaufbereitung (2023)
- zweifach verglaste Kunststofffenster (2017 - 2025)
- elektrische Rollläden
- Dacherneuerung mit Dämmung (2012)
- hochwertige Holzfußböden (Landhausdielen) (2017)
- Kamin
- Einbauschränke
- neuwertiges Masterbad (2017)
- neuwertiges Duschbad (2017)
- Schwimmbad (nicht in Betrieb)
- Sauna
- schönes Grundstück in Südostausrichtung
- ca. 35 m<sup>2</sup> große wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzflächen (zwei weitere Zimmer) im Erdgeschoss
- Garage
- Gartenhaus

**Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## **Tudo sobre a localização**

Unser großzügiges, freistehendes Immobilienangebot befindet sich in Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in unmittelbarer grüner Umgebung. "Ruhe" wird hier groß geschrieben. Der „Uhlenhorster Wald" liegt direkt vor Ihrer Haustür und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Ein städtischer Kindergarten und eine beliebte Grundschule sind nur ca. 300 Meter entfernt. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie im fünf Autominuten entfernten Stadtteilzentrum Broich oder auch im „Dorf Saarn“ (Mülheim-Saarn) erledigen.

Aufgrund der idealen Nähe zu allen Autobahnanschlüssen stellt dieser Teil Mülheims einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar. Die umliegenden Nachbarstädte Essen und insbesondere Düsseldorf sind, wie auch der Düsseldorfer Flughafen, in ca. 20 Fahrminuten erreichbar. In die Duisburger Innenstadt brauchen Sie mit dem Auto keine 15 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel stehen fußläufig zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26088015 - 45479 Mülheim an der Ruhr - Broich**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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