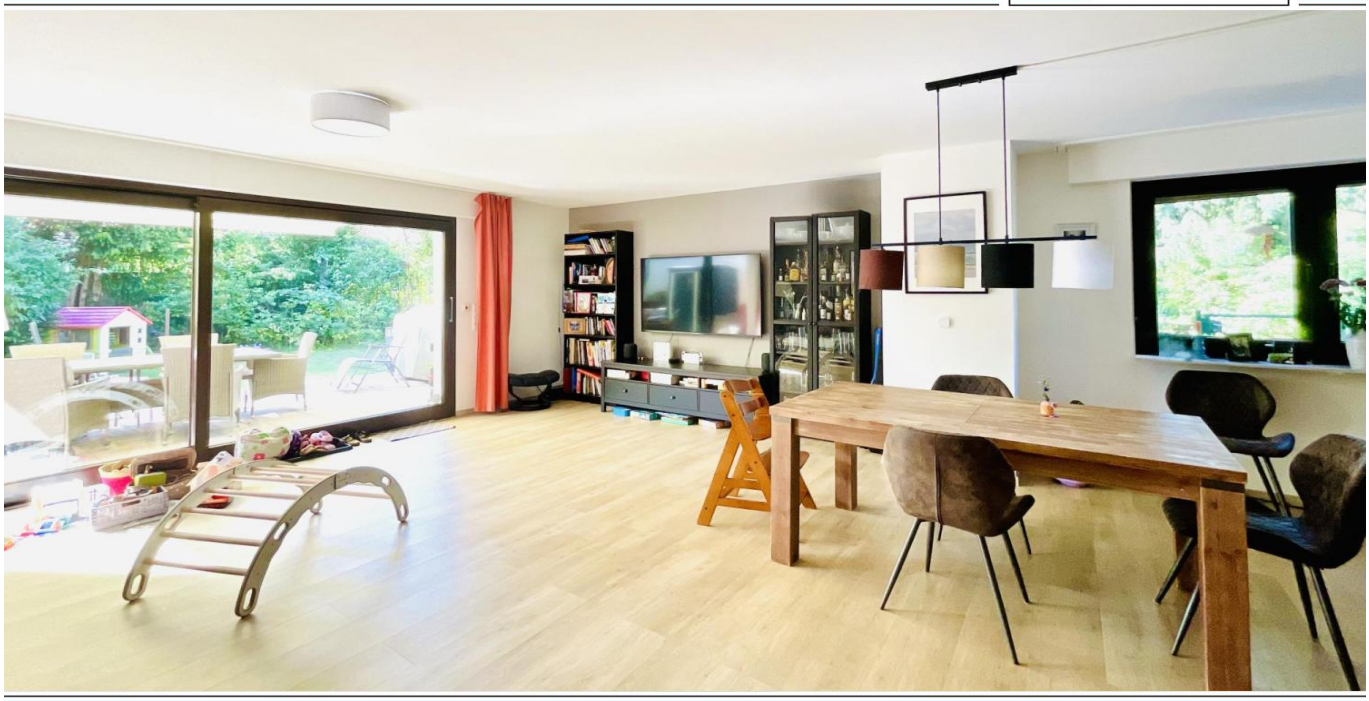
Mülheim an der Ruhr / Saarn

Moderne Doppelhaushälfte in Saarn

Property ID: 25088013



PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 127 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 338 m^2

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

At a glance

Property ID	25088013
Living Space	ca. 127 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	529.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.07.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	116.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

The property

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

The property

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

The property

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

The property

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

The property

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

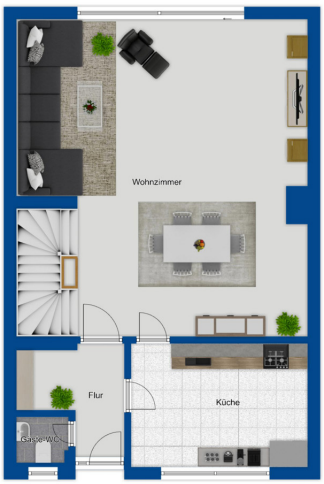
The property

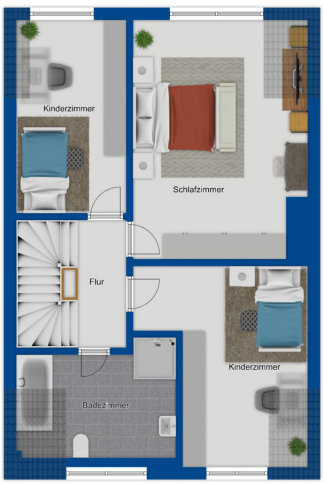
Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

The property

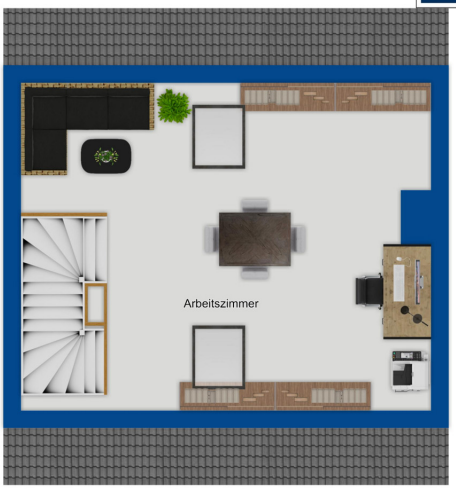
Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

Floor plans





VON POLL
IMMOBILIEN®



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

A first impression

Diese "junge" Doppelhaushälfte (Baujahr 1990) überzeugt nicht nur mit einer zentralen Lage im schönen Stadtteil Saarn, sondern auch mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und eignet sich deshalb ideal für eine vierköpfige Familie.

Eine moderne Grundrissgestaltung im Erdgeschoss begeistert Sie mit einem ca. 45 m² großen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich, einer angrenzenden (geschlossenen) Küche und einem hellen Gäste-WC. Die Garderobe im Eingangsbereich ist bereits mit einem Einbauschrank komplettiert und verbleibt im Haus. Ihre sonnige Terrasse und der Garten bieten Raum für Grill, Sandkasten, Schaukel und/oder Trampolin. Elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung sorgen im Erdgeschoss für einen gehobenen Wohnstandard. Wer möchte, kann auch einen Kamin im Wohnzimmer installieren.

Das "klassisch aufgeteilte" Obergeschoss eignet sich perfekt für eine Familie mit zwei Kindern. Zwei ausreichend große Kinderzimmer bieten hierfür die Grundlage. Im Schlafzimmer (ca. 21 m²) nimmt der vorhandene Einbauschrank nur wenig Platz in Anspruch. Ein helles und geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Spiegelschrank ergänzt diese Ebene.

Im offen gestalteten und wohnwirtschaftlich ausgebauten Dachgeschoss (ca. 20 m² Nutzfläche) haben Sie Raum für Ihr Home-Office, für ein Gästezimmer oder Sie nutzen das Spitzdach als weiteres Schlaf- oder Kinderzimmer.

Unser Angebot ist vollständig unterkellert und wurde im Untergeschoss durch die Eigentümer gefliest und ebenfalls wohnwirtschaftlich gestaltet. Neben den üblichen Räumen befindet sich hier noch ein weiteres Gäste-WC.

Eine Garage sowie ein PKW-Stellplatz runden unser attraktives Immobilienangebot ab.

Bei weiterem Interesse senden wir Ihnen gerne auch einen Online-Besichtigungslink zu.

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

Details of amenities

- Gaszentralheizung (2016)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- moderne Designerböden (Vinyl)
- elektrische Rollläden
- elektrische Markise
- Einbauschränke
- helles Wannen-/Duschbad mit Spiegelschrank
- zwei Gäste-WC`s
- wohnwirtschaftlich ausgebauter Vollkeller
- großzügige Terrasse
- schön angelegter Garten mit viel Platz
- Garage
- PKW-Stellplatz

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

All about the location

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Stadtteil Saarn. Das Naherholungsgebiet „Auberg“ und der Uhlenhorster Wald sind genauso fußläufig zu erreichen wie ein Lebensmittel-Discounter oder ein Bäcker. Sie können von hier aus an der Ruhr Fahrrad fahren, joggen oder einfach nur spazieren gehen - wenn Sie möchten bis Essen-Kettwig. Saarn ist der südlichste Stadtteil Mülheims und ganz auf naturnahes Wohnen und Erholung ausgerichtet. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs können Sie wirklich zu Fuß erledigen - auch im beliebten „Dorf Saarn“.

Auf Grund seiner guten Infrastruktur und kurzen Entfernungen zu Autobahnanschlüssen und öffentlichen Verkehrsmitteln, stellt Saarn einen perfekten Standort zum Wohnen dar. Die A52 liegt im nahen Umkreis und auch die A40 und A3 sind nach kurzer Fahrt zu erreichen. Die B1 liegt unmittelbar vor ihrer Haustür. Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 116.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25088013 - 45481 Mülheim an der Ruhr / Saarn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr
Tel.: +49 208 - 46 93 179 0
E-Mail: muelheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com