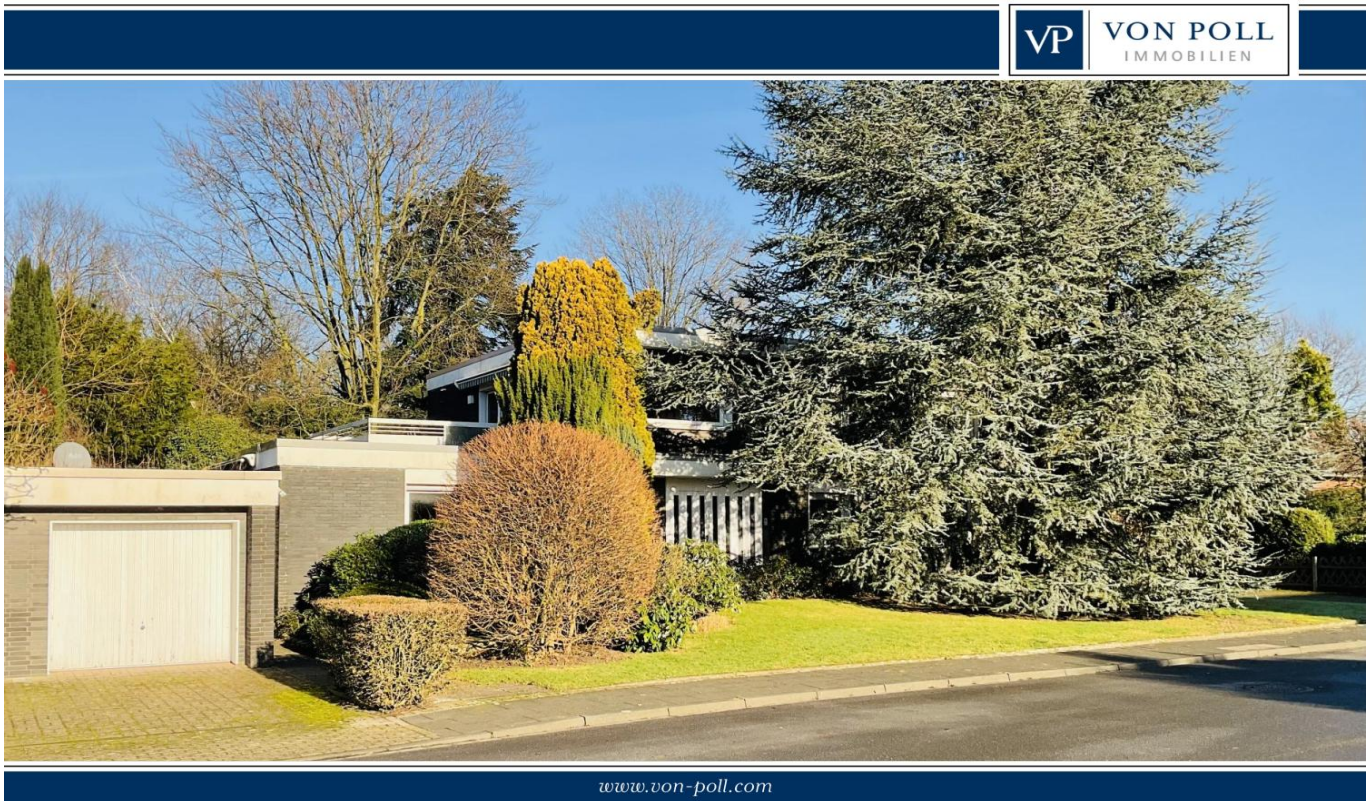
Mülheim

# Modernisiertes Ein- bis Zweifamilienhaus in absoluter Toplage

***Número de propiedad: 24088020***




**PRECIO DE COMPRA: 870.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 235 m$^2$ • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.201 m$^2$**

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24088020 |
| Superficie habitable | ca. 235 m² |
| Habitaciones | 8 |
| Dormitorios | 6 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 1975 |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 870.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2017 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 135 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 06.01.2035 |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 135.40 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | E |
| Año de construcción según el certificado energético | 2017 |

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

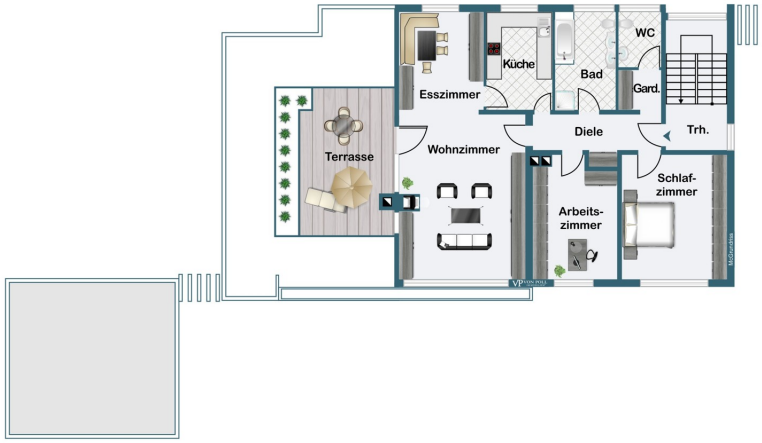
# La propiedad

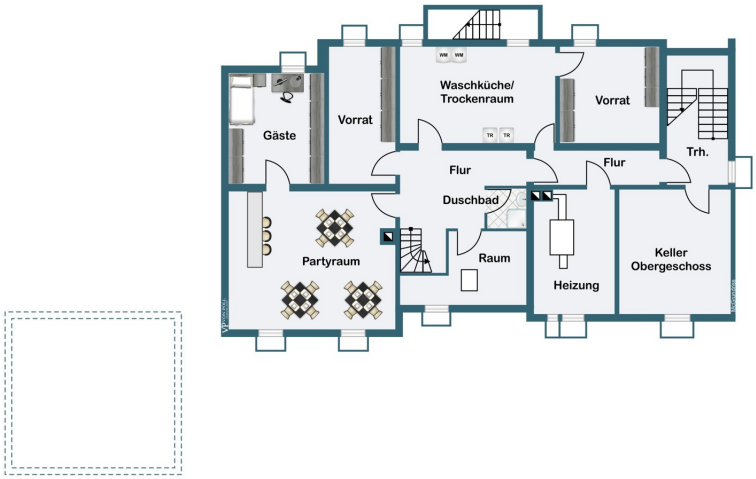
**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# Planos de planta






Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# Una primera impresión

Das 1975 fertiggestellte freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus begeistert heute noch immer mit seinem großzügigen Wohnflächengesamtangebot von über 235 m², seinem großen Grundstück (ca. 1.201 m²) und seiner absoluten Toplage in einer sehr ruhigen und verkehrsberuhigten Seitenstraße von Mülheim-Broich.

Hier wird Ruhe und Diskretion groß geschrieben. Der Uhlenhorst und das Nachtigallental liegen fußläufig vor Ihrer Haustür. Eine Jogging- und Fahrradstrecke zum Uhlenhorst verläuft direkt hinter Ihrem Grundstück.

Die grundsolide gebaute Immobilie wurde laufend modernisiert (z.B. Dach, Heizung, Fenster, Bäder) und wird heute als Zweifamilienhaus genutzt. Hierbei bietet Ihnen die Erdgeschosswohnung ca. 143 m² Wohnfläche, die sich auf ein großzügiges Entrée, zwei Gäste-WC`s, einem Vollbad, einer Küche und einem geräumigen Wohn-/Esszimmer sowie vier Schlaf- und/oder Arbeitszimmer verteilen.

Das Obergeschoss wird über einen separaten Hauseingang und ein separates Treppenhaus erreicht und umfasst rund 92 m² Wohnfläche. Auch hier stehen dem neuen Eigentümer zwei weitere Schlafzimmer, ein modernisiertes Vollbad, ein Gäste-WC, eine Küche und ebenfalls ein großzügiges Wohn-/Esszimmer zur Verfügung. Die obere Wohneinheit verfügt über eine südwestlich ausgerichtete Dachterrasse und ist seit 14 Jahren an einen ruhigen Mieter vermietet. Bei Bedarf kann die Wohnung in 2025 frei gezogen werden.

Das Kellergeschoss mit einem modernisierten Duschbad, einem Gästezimmer und einem Partyraum, sowie weiteren Kellerräumen komplettiert die große Liegenschaft.

Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen insgesamt drei Garagen und vier PKW-Stellplätze zur Verfügung und runden damit unser attraktives Immobilienangebot ab.

Das große freistehende Haus bietet sich hervorragend als Zweigenerationenhaus oder auch als "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" an. Eine mehrköpfige Familie mit entsprechendem Home-Office Bedarf findet in unserem Angebot ebenfalls die passende Immobilie.

Bei Bedarf stellen wir Ihnen gerne einen Onlinebesichtigungs-Link zur Verfügung.

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# Detalles de los servicios

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik aus 2017)
- doppelt verglaste Fenster (erneuert 2008 und 2012)
- elektrische Rollläden (teilweise aus 2014)
- Holz-/Fliesen-/Teppich- und Natursteinböden
- drei Badezimmer (im Ober- und Kellergeschoss modernisiert)
- drei Gäste-WC`s
- Einbauküche
- das Obergeschoss ist über einen separaten Eingang und ein separates Treppenhaus erreichbar
- ca. 135 m² Vollkeller mit Gästezimmer, modernisiertem Duschbad und Partyraum
- Dacherneuerung (2014)
- drei PKW-Einzelgaragen
- vier PKW-Stellplätze

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# Todo sobre la ubicación

Unsere angebotenes Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Mülheim-Broich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend durch viel Grün, absolute Ruhe und die unmittelbare Nähe zum Uhlenhorst geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Sporteinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel liegen zum Teil in fußläufiger Entfernung. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.

Zum gemütlichen Spaziergang laden die Ruhrauen, der Uhlenhorst oder das "Dorf Saarn" mit seinen Boutiquen und Cafés ein. Mit Jogging oder einer Fahrradtour können Sie direkt hinter Ihrer Haustür starten.

Die Städte Essen und Düsseldorf, sowie den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie aufgrund der guten Autobahnanbindung (A3; A40; A52) in ca. 20 Minuten.

**Número de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 135.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 de propiedad: 24088020 - 45479 Mülheim**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com