

Mülheim

# Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit grüner Aussicht

????????? ??????????: 25088014

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 169 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 254 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 25088014             |
| ???????????         | ca. 169 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ????????            | 7                    |
| ???????????? ??     | 3                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 2                    |
| ????? ????????????? | 1980                 |
| ????? ????????????? | 2 x ??????           |

|                      |                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 325.000 EUR                                                                                  |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises        |
| ????? ?????????????  | 2022                                                                                         |
| ?????????            | ???????                                                                                      |
| ??????????????       |                                                                                              |
| ???????????????????? | ca. 30 m²                                                                                    |
| ??????               |                                                                                              |
| ???????              | ????????, WC<br>????????????,<br>????????, ?????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

???????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

????????????? ??????????

|                                                     |                     |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ????????? | ?????????????????<br>???????????                                           | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 171.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.11.2028          | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000           |



??????? ???????? : 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????



??????? ???????? : 25088014 - 45470 Mülheim

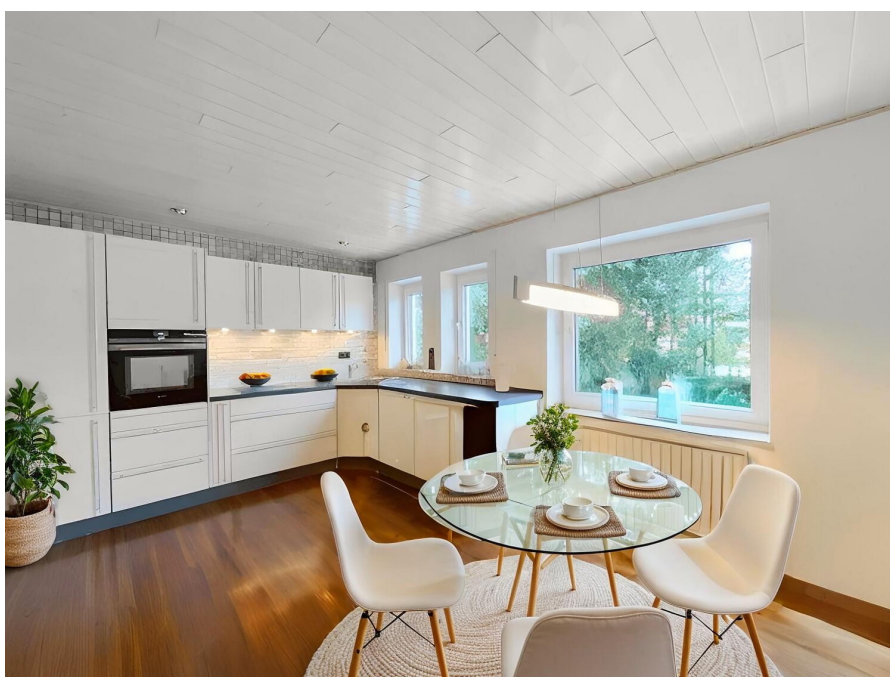
?? ????????





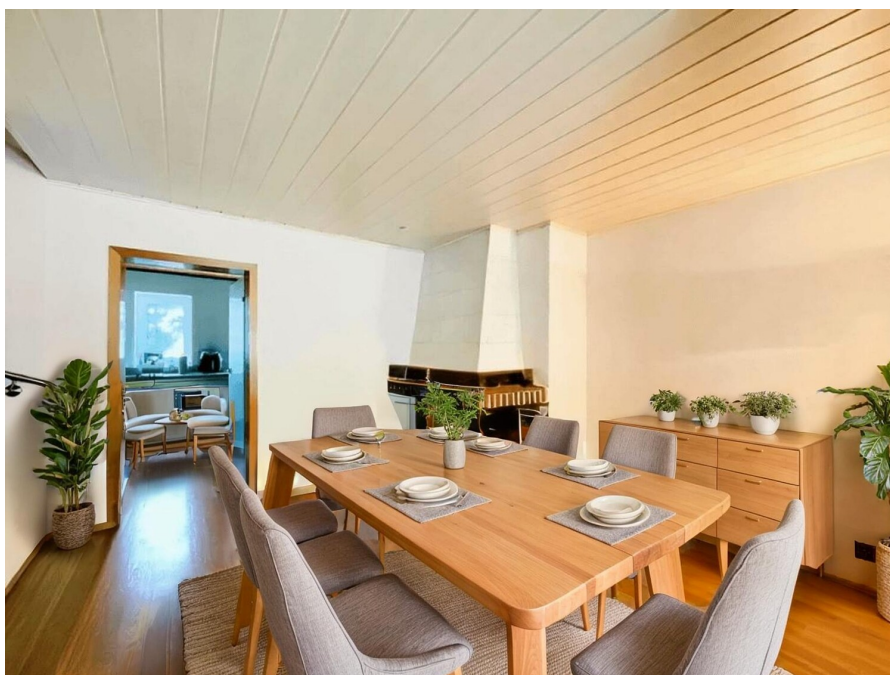
??????? ???????? : 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????



??????? ???????? : 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????





???????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????



??????? ???????? : 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????





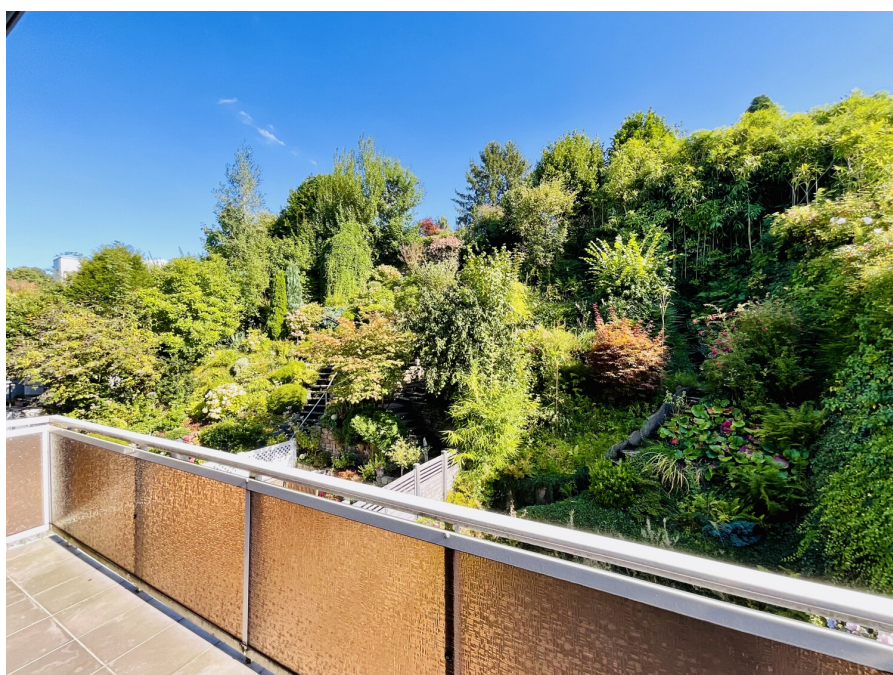
??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????



??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????





??????? ???????? : 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????



??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

?? ????????

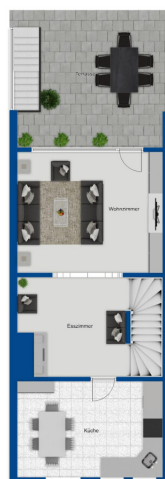


??????? ???????? : 25088014 - 45470 Mülheim

???????

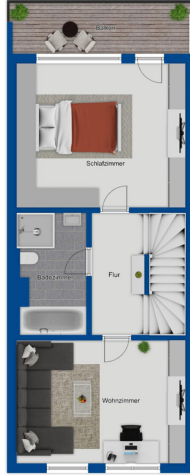


www.von-poll.com



www.von-poll.com





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

## ??? ?????? ??????????

Dieses großzügige Reihenmittelhaus (Baujahr 1980) überzeugt nicht nur mit einer zentralen Stadtrandlage, sondern auch mit einer großzügigen Raumaufteilung und eignet sich deshalb ideal für eine mehrköpfige Familie. Der Ruhrradschnellweg, RS1, liegt direkt vor Ihrer Haustür und führt Sie u.a. in die Essener Innenstadt.

Aufgrund der Hanglage betreten Sie diese Immobilie durch das wohnlich ausgebaute Gartengeschoss, das Ihnen neben einem Arbeits-/Gästezimmer auch ein in 2022 modernisiertes Gäste-WC bietet. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene der Heizungsraum, sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum, der als besonderes Highlight eine Sauna vorhält.

Eine offene Grundrissgestaltung im Erdgeschoss begeistert Sie mit einem ca. 36 m<sup>2</sup> großen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Kamin und mit Zugang zur Terrasse und Blick ins Grüne. Die gut geschnittene Wohnküche mit einer 2020 erneuerten Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) bietet darüber hinaus ausreichend Platz für einen weiteren gemütlichen Essbereich.

Das Obergeschoss "glänzt" mit einem geräumigen, in 2022 modernisierten, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Spiegel- und Unterschrank. Zwei große Schlaf-/Kinderzimmer, wovon eines mit einem Balkon verbunden ist, komplettiert die Ebene.

Im ausgebauten Dachgeschoss haben Sie Raum für Ihr Home-Office, für ein Gästezimmer oder Sie nutzen den großen Raum als weiteres Schlaf- oder Kinderzimmer. Ebenfalls befindet sich hier ein kleiner Balkon, ein kleines Duschbad und ein weiterer Raum, der heute als zweite Küche genutzt wird.

Zwei Garagen mit elektrischen Sektionaltoren (2022) runden unser attraktives Immobilienangebot ab.

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

??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

???????????????? ???? ?????????

- Gaszentralheizung (2000)
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fliesenböden
- Holzdecken
- Rollläden (elektrisch)
- Kamin
- modernisiertes Gäste-WC (2022)
- modernisiertes Vollbad (2022)
- Erneuerung Haustür (2022)
- Einbauküche (2020)
- Sauna
- 2 PKW-Garagen mit Sektionaltor (2022)



??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

??? ??? ??? ???????????

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in zentraler Cityrandlage.

Der Radschnellweg Ruhr verläuft direkt vor Ihrer Haustür und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Metropole Ruhr per Fahrrad zu erkunden. Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs können Sie ebenso per Rad oder zu Fuß erledigen - sowohl Lebensmittel-Discounter, Apotheken, Ärzte als auch eine Kita und eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Nähe.

Die Mülheimer Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen nicht weit entfernt und eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Auf Grund seiner guten Infrastruktur und kurzen Entfernungen zu Autobahnanschlüssen und öffentlichen Verkehrsmitteln, stellt Mülheim einen perfekten Standort zum Wohnen dar. Die A40 liegt im nahen Umkreis und auch die A3 und A52 sind gut zu erreichen.

??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 171.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25088014 - 45470 Mülheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: muelheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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