

Mülheim

# Modernisierter Bungalow in ruhiger Sackgasse

Objektnummer: 24088018



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

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24088018                  |
| Wohnfläche   | ca. 104 m²                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1970                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 490.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Bungalow                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 92 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 173.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.02.2032     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 2003           |

Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Ein erster Eindruck

Unser attraktives Immobilienangebot liegt am Ende einer Sackgasse in einer ruhigen Seitenstraße von Mülheim Dümpten.

Der ursprünglich 1970 einseitig angebaute Bungalow wurde im Laufe der Jahre immer auf Stand gehalten und durch die jetzigen Eigentümer 2022 umfassend modernisiert. Dreifach verglaste Fenster, die Erneuerung des Bades, des Gäste-WC's und der Elektrik, eine umfassende Renovierung der Wände und Decken sowie der Austausch von Böden geben dem gut aufgeteilten Haus heute einen modernen "Anstrich".

Im Erdgeschoss stehen dem neuen Eigentümer rund 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, die sich auf zwei Kinder-, ein Wohn- und ein Esszimmer verteilen. Eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC komplettieren diese Ebene. Eine über 32 m<sup>2</sup> große Terrasse und ein großer Garten bieten ausreichend Raum für viele Kinderspielgeräte und/oder weitere Gestaltungsideen.

Im zum Teil wohnwirtschaftlich ausgebauten Souterrain (Nutzfläche) befinden sich auf insgesamt ca. 38 m<sup>2</sup> ein helles und großzügiges Schlafzimmer, ein ebenso helles Arbeitszimmer, eine Diele, ein Abstellraum und das zweite Badezimmer des Hauses. Klassische Kellerräume (Waschküche, Heizungsraum und Abstellräume) ergänzen das Souterrain.

Zwei Garagen und zwei davor liegende PKW-Stellplätze runden unser attraktives Immobilienangebot ab.

Der in vielen Teilen modernisierte Bungalow in ruhiger Lage eignet sich ideal für eine vierköpfige Familie oder auch für ein älteres Paar, dass sich gerne "kleiner setzen" aber nicht in einer Eigentümergemeinschaft leben möchte.

Gerne bieten wir Ihnen einen virtuellen Rundgang durch das Haus an. Bitte nehmen Sie hierzu Kontakt zu uns auf.



Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Ausstattung und Details

- Viessmann Ölheizung 2003
- Holzböden, Vinylböden, Fliesen
- überwiegend dreifach verglaste Kunststofffenster (2022), teilweise mit Einbruchschutzgitter
- Rollläden (überwiegend 2022)
- neuwertige moderne Einbauküche (optional) 2022
- neues Badezimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss 2022
- neue Elektrik 2022
- Komplettrenovierung (Wände, Decken, Böden) 2022
- teilweise wohnwirtschaftlich ausgebautes Souterrain ( insgesamt ca. 38 m<sup>2</sup>)
- Duschbad im Souterrain (ca. 1970)
- großzügige Terrasse
- großer Garten
- zwei PKW-Garagen
- zwei PKW-Stellplätze
- Keller

Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Alles zum Standort

Der modernisierte Bungalow befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Stadtteil Mülheim-Dümpten.

Die umliegende Bebauung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen und Kindergärten. Das fußläufig entfernte Stadtteilzentrum Dümpten bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnanschlussstelle der BAB 40. Hierdurch haben Sie eine ideale Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-/Ruhrgebiet. Bus- und Straßenbahnhaltestellen erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.2.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 173.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
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.



Objektnummer: 24088018 - 45475 Mülheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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