Mülheim an der Ruhr / Speldorf

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Top-Lage am Uhlenhorst

??????? ????????: 25088005

???? ??????: 729.000 EUR • ?????????: ca. 194 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 351 m²

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25088005
?????????	ca. 194 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	2000
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	729.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 33 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.11.2029

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	108.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2022

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

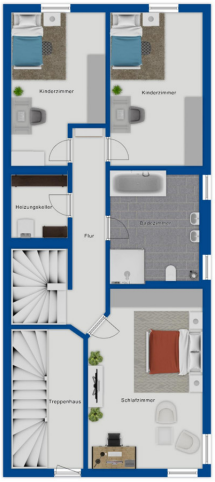
?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

?? ???????

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

??????



Wohnzimmer
Küche
Diele
Arbeitszimmer

Flur
Schlafzimmer

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

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer der schönsten verkehrsberuhigten Sackgassen Speldorfs. Ruhe wird hier großgeschrieben. Der Uhlenhorst liegt direkt vor Ihrer Haustür.

Beeindruckend viel Wohn-/Nutzfläche (ca. 227 m²) verteilt sich in unserer im Jahr 2000 einseitig angebauten Immobilie auf die Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss mit ca. 126 m² Wfl. und zusätzlich ca. 33 m² wohnwirtschaflich ausgebaute Nutzfläche im Erdgeschoss und auf die Dachgeschosswohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche. Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Hauseingang, so dass hier eine getrennte Nutzung der Wohnungen gewährleistet ist. Das nicht unterkellerte Haus wurde durch die heutigen Eigentümer nicht nur qualitativ sehr hochwertig gebaut, sondern auch laufend in Stand gehalten und wird den neuen Eigentümern in einem ungewöhnlich guten Pflegezustand übergeben.

Der Wintergarten (ca. 14 m²) der Hauptwohnung begrüsst Sie beim Betreten des Hauses und verzweigt das Erdgeschoss in Haupt- und Nebengebäude. Rechterhand befindet sich der Zugang zum Anbau. Hier findet sich ein ca. 15 m² großes Zimmer - nutzbar als Büro, als Kinder- oder Gästezimmer und ein geräumiges Gäste-WC (ca. 4 m²) mit Waschmaschinenanschluss.

Linkerhand bietet die klassische Grundrissaufteilung im Erd- und Obergeschoss der Hauptwohnung einer mehrköpfigen Familie eine ideale Raumaufteilung und ausreichend Platz. Der kleine pflegeleichte Garten wurde mit einem Teich und zwei Terrassen angelegt, die je nach Tageszeit viele Sonnenstunden einfangen.

Durch den separaten Hauseingang gelangen Sie entweder über das Treppenhaus oder durch eine abschließbare Verbindungstür in die Dachgeschosswohnung. Hier fällt der offen gestaltete Wohn-/Ess-/ Küchenbereich mit über 35 m² sehr großzügig aus. Ein Arbeitszimmer und ein kleines Duschbad ergänzen diese Ebene. Eine vom Wohnbereich abgehende Treppe führt Sie ins Spitzdach, das heute als Schlafzimmer genutzt wird. Zwei kleine Abstellkammern komplettieren diese Wohneinheit.

Aktuell sind beide Wohnungen seit vielen Jahren vermietet. Vor diesem Hintergrund eignet sich unser Immobilienangebot sowohl für einen Kapitalanleger als auch für einen Selbstnutzer der Hauptwohnung, der nur die Dachgeschosswohnung als Kapitalanlage einplanen möchte. Darüber hinaus bietet die gesamte Immobilie auch ausreichend Raum

für eine große Familie oder für einen Zweigenerationenhaushalt.

Bei weiterem Interesse senden wir Ihnen gerne einen Link zur Online-Besichtigung zu

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

- Gasetagenheizungen Brennwerttechnik: Erd- und Obergeschoss aus 2022 und im Dachgeschoss aus 2011 (in 2022 generalüberholt)
- Fußbodenheizung im ganzen Haus, im Wintergarten und im Anbau (Nutzfläche)
- doppelt verglaste Fenster (Fa. WERU)
- Naturholzinnen- oder Glasinnentüren
- programmierbare, elektrische Rollläden im Erdgeschoss; Rollläden im Ober- und Dachgeschoss
- Parkett-, Granit- und Keramikböden,
- Alarmanlage
- helle, weiss geflieste Bäder und Gäste-WC`s
- insgesamt vier Hauseingangstüren (Fa. WERU)
- das Haus ist nicht unterkellert
- getrennte Hauseingänge der beiden Wohneinheiten
- separates Treppenhaus zur Dachgeschosswohnung
- Terrassen und Garten im Erdgeschoss
- kleiner Balkon im Dachgeschoss
- eine PKW-Garage und zwei PKW-Stellplätze

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

Unser attraktives Immobilienangebot liegt in einer Verkehrsberuhigten Spielstraße (10-er Zone). Nicht nur für Kinder ideal...
Der „Uhlenhorst“ beginnt direkt vor Ihrer Haustür und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie in Mülheim im zehn Autominuten entfernten Stadtteilzentrum „Saarn“, direkt in "Speldorf" oder "Broich" erledigen. Die Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist genauso fußläufig erreichbar wie verschiedene Kindergärten oder die nächste Grundschule.

Auf Grund der idealen Lage zu allen Autobahnanschlüssen (8 Minuten zur Anschlusstelle der BAB 3) stellt dieser Teil Mülheims einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar. Die umliegenden Nachbarstädte Essen und insbesondere Düsseldorf sind, wie der Düsseldorfer Flughafen, in ca. 20 Fahrminuten erreichbar.

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.11.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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.

??????? ????????: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

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

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

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