

Mülheim an der Ruhr / Speldorf

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Top-Lage am Uhlenhorst

*CODICE OGGETTO: 25088005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 351 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25088005                             |
| Superficie netta    | ca. 194 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2000                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 729.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 33 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia                             | 108.00 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.11.2029                          | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |                                     | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                                |



CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

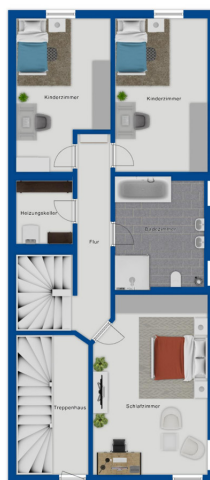
## La proprietà

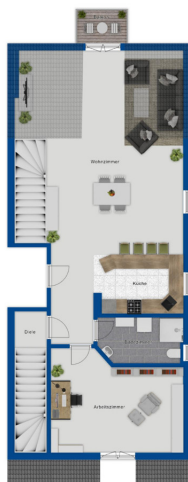




CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>) verteilt sich in unserer im Jahr 2000 einseitig angebauten Immobilie auf die Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wfl. und zusätzlich ca. 33 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebauter Nutzfläche im Erdgeschoss und auf die Dachgeschosswohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> großes Zimmer - nutzbar als Büro, als Kinder- oder Gästezimmer und ein geräumiges Gäste-WC (ca. 4 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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

**CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf**

## Tutto sulla posizione

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 Anschlussstelle 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.

**CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODICE OGGETTO: 25088005 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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