Mülheim – Speldorf

Großzügiges, modernisiertes, einseitig angebautes Einfamilienhaus

Objektnummer: 26088031



KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 759 m²

Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

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

Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26088031
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	829.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.06.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	29.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

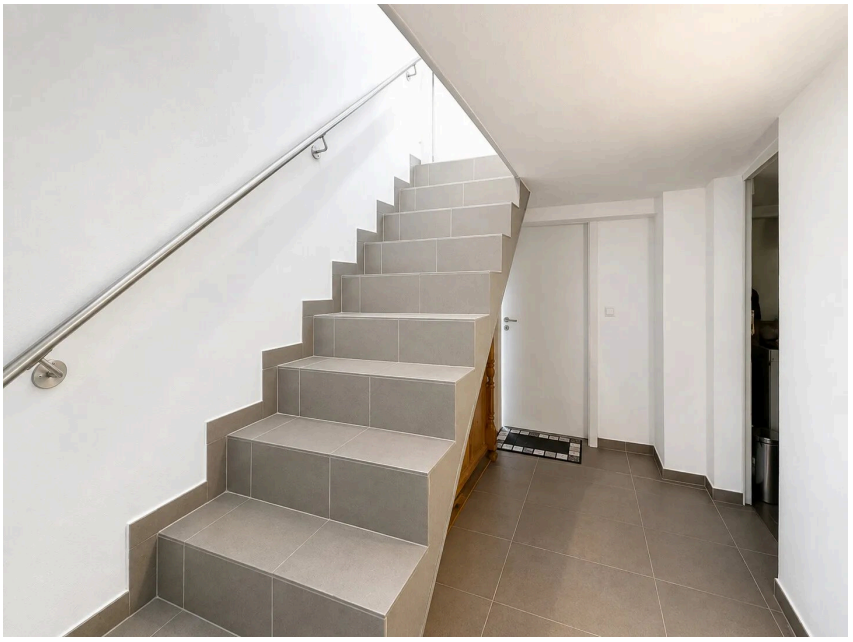
Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Ein erster Eindruck

In einer attraktiven Wohngegend präsentiert sich dieses modernisierte, einseitig angebaute Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 162 m² auf einem ca. 759 m² großen Grundstück. Die Immobilie, erbaut im Jahr 1960 und zuletzt umfassend modernisiert im Jahr 2021, verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ansprechenden Architektur. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die gehobene Ausstattungsqualität unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Objekts.

Die moderne Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2007 wird ergänzt durch eine Warmwasserzentralversorgung und sorgt für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Für zusätzliche Effizienz wurde im Jahr 2023 eine Photovoltaik-Anlage installiert, die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die hochwertige Ausstattung der Nassbereiche auf, denn das Masterbad und das Gäste-WC wurden im Jahr 2008 modernisiert. Das Hauptbadezimmer überzeugt durch eine ebenerdige Dusche, zwei Waschbecken, eine separate Badewanne und eine großzügige Spiegelfläche. Moderne Wand- und Bodenfliesen sowie eine helle, dezente Lichtführung schaffen hier eine angenehme Atmosphäre.

Die Küche besticht durch ein zeitloses Design mit weißen Einbauten und modernen Elektrogeräten. Ein großes Fenster und eine helle Bodenfliese lassen den Raum offen und freundlich wirken, sodass Kochen und Genießen hier im Mittelpunkt stehen.

Im Wohnzimmer wurde ein Kamin installiert, der an kälteren Tagen für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. Die doppelverglasten Kunststofffenster sowie die erneuerten Haustüren (2007) bieten Komfort und unterstützen die sehr gute Wärmedämmung, die im Rahmen der Dämmmaßnahmen an Dach (2007) und Fassade (2007) umgesetzt wurden. Ebenso wurden die Radiatoren und die gesamte Elektrik im Haus auf den neuesten Stand gebracht.

Der Wintergarten lädt mit großflächigen Glasfronten und direktem Blick in den Garten zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Hier bietet sich Platz für einen großen Esstisch und einen entspannenden Blick ins Grüne.

Im Gartengeschoss stehen dem neuen Eigentümer weitere ca. 30 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche zur Verfügung. Diese teilt sich in ein weiteres helles Zimmer und in ein Duschbad auf.

Zum Grundstück gehört ein gepflegter Gartenbereich mit viel Platz zum Entspannen.

Die Außenanlagen sind aufgrund der Topographie in Terrassen angelegt, mit Rasenflächen, eingewachsenen Sträuchern und einer attraktiven Wegeführung aus Stein. Der Garten beherbergt zudem ein separates Gartenhaus und wird durch eine modernisierte Terrasse (2019) ergänzt, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist.

Eine PKW-Garage rundet das Angebot ab.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für alle, die Wert auf energieeffiziente Technik, gehobene Ausstattungsqualität und großzügigen Lebensraum legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung (Brennwerttechnik aus 2007)
- Warmwasserzentralversorgung
- doppelverglaste Kunststofffenster (2007)
- Austausch der Haustüren (2007)
- Erneuerung der Radiatoren (2007)
- Dacheindeckung und Dämmung (2007)
- Fassadendämmung (2007)
- Erneuerung der Elektrik (2008)
- Modernisierung des Masterbads (2008)
- Modernisierung des Gäste-WC`s (2008)
- Einbau Kamin im Wohnzimmer (2008)
- Modernisierung der Terrasse (2019)
- Installation der PV-Anlage (2023)
- ca. 30 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche im Gartengeschoss
- Gartenhaus
- PKW-Garage

Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Alles zum Standort

Das modernisierte Einfamilienhaus mit Terrassengarten befindet sich in Mülheimer Bestlage. Ruhe wird hier groß geschrieben. Die Nähe zum Uhlenhorster Wald können Sie wörtlich nehmen. Im nahe gelegenen "Dorf Saarn" finden Sie vom Wochenmarkt bis zum inhabergeführten Einzelhandel alles, was das Herz begehrt. Schulen und Kindergärten sind in Ihrer unmittelbaren Umgebung fußläufig zu erreichen.

Aufgrund der idealen Lage zu allen Autobahnanschlüssen stellt Mülheim-Speldorf einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar. Die umliegenden Nachbarstädte Essen, Duisburg und insbesondere Düsseldorf sind, wie der Düsseldorfer Flughafen, in ca. 15 bis 20 Fahrminuten erreichbar.

Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26088031 - 45478 Mülheim – Speldorf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com