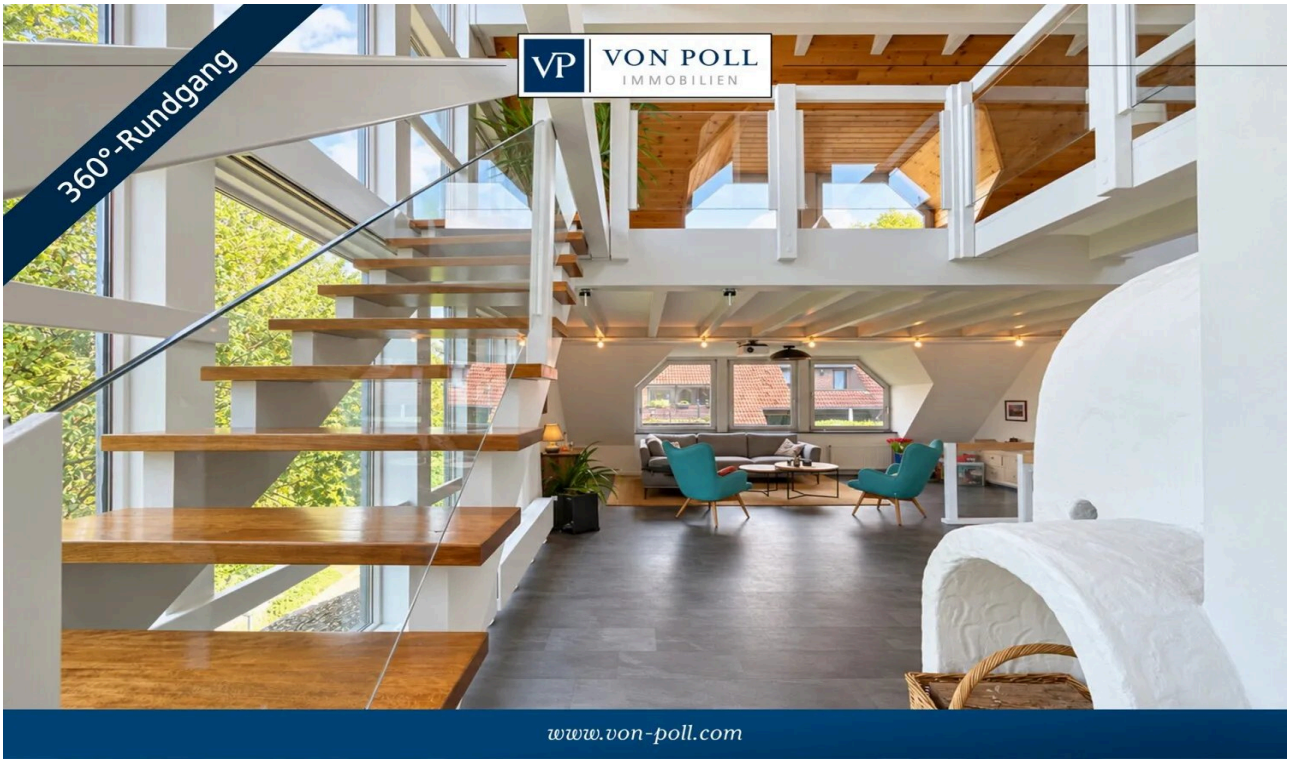
Mülheim

Großzügiges Einfamilienhaus mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und Kamin

Objektnummer: 26088036



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 355 m²

Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

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

Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26088036
Wohnfläche	ca. 218 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.05.2032

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	129.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

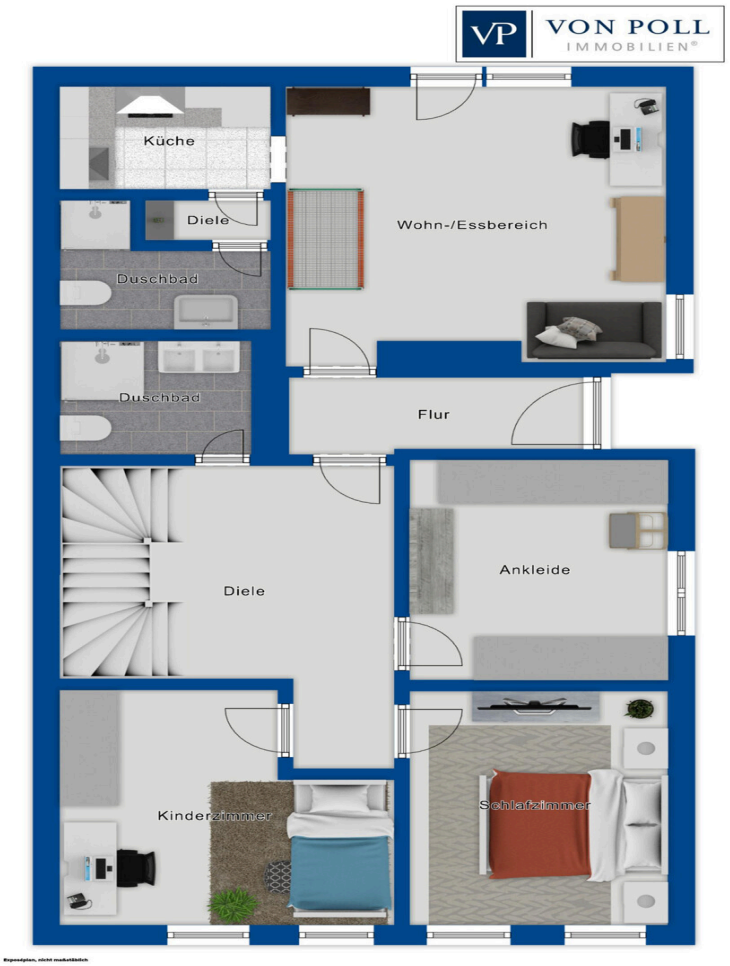
Die Immobilie



Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Grundrisse

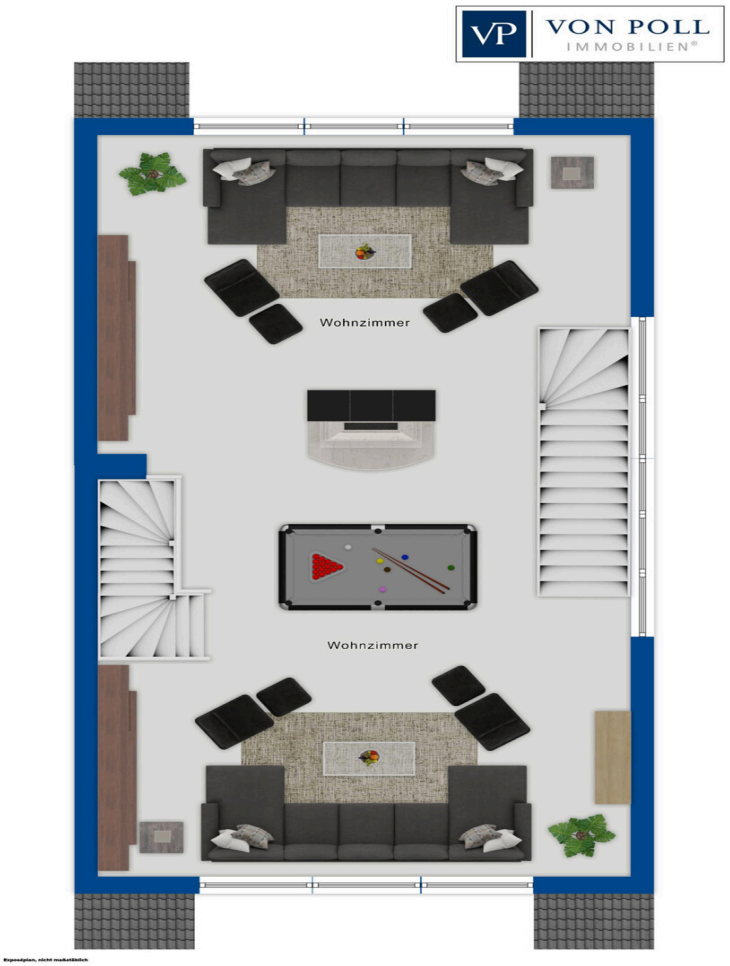




Rigendplan, nicht maßstäblich



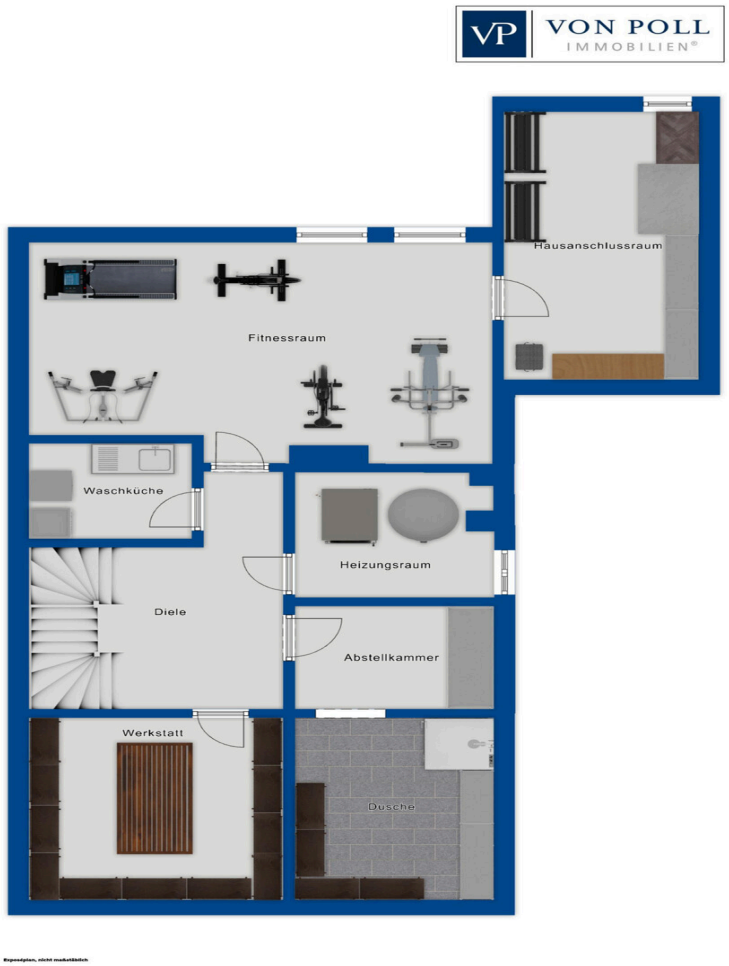
Skizze, nicht maßstäblich



Rigendplan, nicht maßstäblich



Rigendplan, nicht maßstäblich



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: 26088036 - 45470 Mülheim

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieses außergewöhnlichen, einseitig angebauten Einfamilienhauses empfängt Sie eine wohltuende Klarheit in der Architektursprache.

Die großzügige Diele öffnet sich mit hellen Sichtmauerwerk und einem warmen Fußboden zu einem Haus, das sich mit jedem Schritt weiter entfaltet. Licht durchströmt die Räume und begleitet Sie vom ersten Moment an, getragen von der Präsenz der großflächigen Fensterfronten. Die kürzlich erneuerte elegante Treppe mit Stufen aus Eichenholz und Glasgeländer verbindet das Erdgeschoss mit der oberen Wohnebene auf fließende Weise. Am Arbeits-, großzügigen Badezimmer und Gäste-WC vorbei gelangen Sie in das Herzstück des Erdgeschosses: den großen Essbereich mit offener Küche und großflächigen bodentiefen Fenstern. Hier sorgt ein massiver Holztisch für eine einladende Atmosphäre, während die angrenzende Küche mit ihren weißen Fronten, durchdachten Details und dem traditionellen Kachelofen eine seltene Verbindung aus Modernität und vertrauter Behaglichkeit schafft. Von hier gelangen Sie über eine Stahltreppe direkt in Ihren uneinsehbaren, neu gestalteten Garten und zu der geschützten Terrasse an der Einliegerwohnung.

Der imposante Wohnbereich in der ersten Etage verläuft über die gesamte Grundfläche des Hauses und öffnet sich nach oben mit einer beeindruckenden Raumhöhe - offen bis in den Giebel. Der Blick schweift durch das luftige Galeriegeschoss, bleibt an den natürlichen Materialien und der feinen Handwerkskunst hängen. Der weiße Kamin mit markanter Kachelstruktur bildet das Zentrum, um das sich das Leben sammelt, ein lichter und behaglicher Ort für Gespräche und kalte Winterabende.

Acht Zimmer verteilen sich auf ca. 218 m² Wohnfläche und ca. 27 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche (im Spitzdach) und bieten Weite, ohne sich zu verlieren. Im Obergeschoss öffnen sich Rückzugsorte mit Blick ins Grüne und einer fast poetischen Ruhe. Drei Schlafzimmer im Gartengeschoss schenken Raum für alle Familienmitglieder. Drei Bäder, darunter ein Hauptbad mit zwei Waschbecken, Wanne, separater Dusche und gestalterischen Akzenten in Rot, verbinden Funktionalität mit Charakter. Das Arbeiten von zu Hause erhält eine neue Selbstverständlichkeit in einem lichtdurchfluteten Büro, das Konzentration und Kreativität fördert. Im Kellergeschoss lädt ein großzügiger Fitnessraum zu Bewegung ein.

Abgerundet wird das Ensemble durch eine ca. 30 m² große Einliegerwohnung im Gartengeschoss mit eigenem Eingang, Küche, Duschbad und einer kleinen Terrasse. Sie bietet Unabhängigkeit und Komfort, ob für Gäste oder als privater Rückzugsraum.

Dieses in einem Landschaftsschutzgebiet liegende Haus spricht in einer klaren, zeitlosen Linie und bleibt dabei immer persönlich. Die Verbindung von hochwertigen

Materialien, handwerklichem Anspruch und durchdachter Architektur macht diese attraktive Immobilie zu etwas Besonderem. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen einen Link zur Online-Besichtigung zu.

Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Ausstattung und Details

- zwei Gaszentralheizungen (Einliegerwohnung 2005 und Hauptwohnung 2007)
- doppelt verglaste Holzfenster
- hochwertige Vinyl-Böden in Holzoptik in den Wohnräumen
- Rollläden
- insgesamt drei Markisen
- drei Bäder (zwei Duschbäder und ein Vollbad)
- Gäste-WC
- optional Einbauküche mit Kochinsel (2022)
- Kachelofen in der Küche
- Kamin im Wohnzimmer
- offene Galerie
- vollverglaster Giebel mit Fernblick
- großer Fitnessraum und Dusche im Keller
- neu gestalteter Garten (2024)
- geschützte Terrasse
- teilunterkellerte Doppelgarage mit manuellem Sektionaltor
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

Alles zum Standort

In Mülheim-Raadt finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch Ruhe, Sicherheit und eine starke Gemeinschaft geprägt ist. Die umliegenden Felder, das Rumbachtal und das Forstbachtal bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und gemeinsame sportliche Aktivitäten während die fußläufige Nähe zu einer neuen Kindertagesstätte kurze Wege im Alltag garantiert. Hier wächst die nächste Generation in einem harmonischen Umfeld auf.

Unser Immobilienangebot befindet sich im Landschaftschutzgebiet. Eine Fahrrad- oder Joggingstrecke beginnt direkt vor Ihrer Haustür.

Das Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen erreichen Sie in rund zehn Autominuten. Diese kurzen Wege ermöglichen Familien eine stressfreie Organisation des Schulalltags. Auch im Gesundheitsbereich profitieren Sie von einer umfassenden Versorgung mit Ärzten, die zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Haltestellen optimal gewährleistet. Die Autobahnauffahrt der BAB 52 oder der BAB 40 bringt Sie in wenigen Minuten nach Essen oder auch nach Düsseldorf. Der Düsseldorfer Flughafen ist nur 20 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 26088036 - 45470 Mülheim

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: 26088036 - 45470 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com