

Mülheim

**\*\*Exklusive Villa in Mülheimer Bestlage\*\***

????????? ??????????: 25088018

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 1.395.000 EUR • ??????????: ca. 283 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.015 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

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

???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25088018	????? ???????	1.395.000 EUR
????????????	ca. 283 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
????????????? ??? ??????????	4		
??????????	2	????????? ??????????????	?????????
????? ?????????????	2005	???????????????????????? ??????	ca. 56 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	25.08.2035	??????????????	
??????????????????		???????	99.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	C
		??????????????	
		?????????????	
		???? ??????????????	2005
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

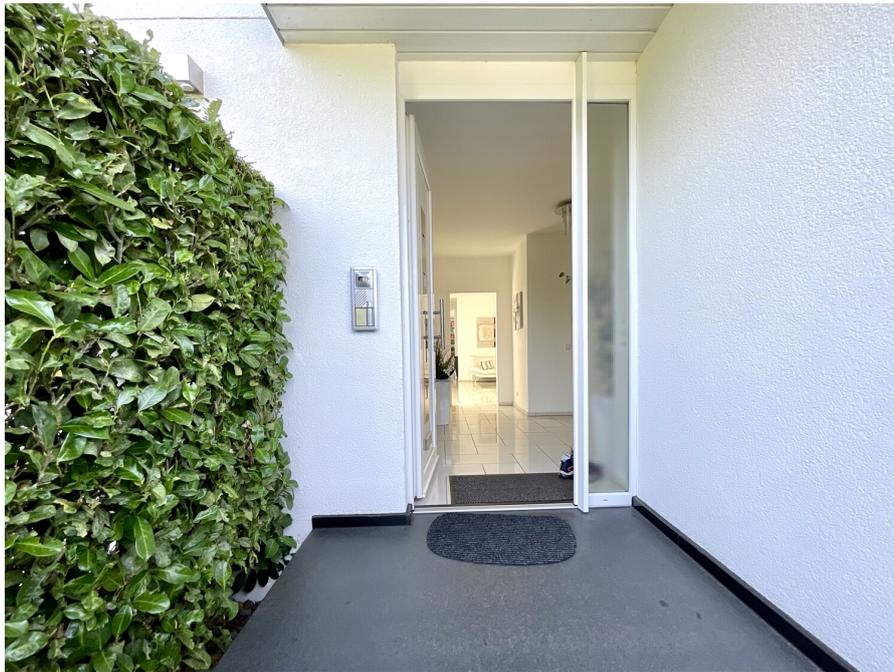
???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



??????? ???????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ????????



???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



??????? ????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ????????



???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



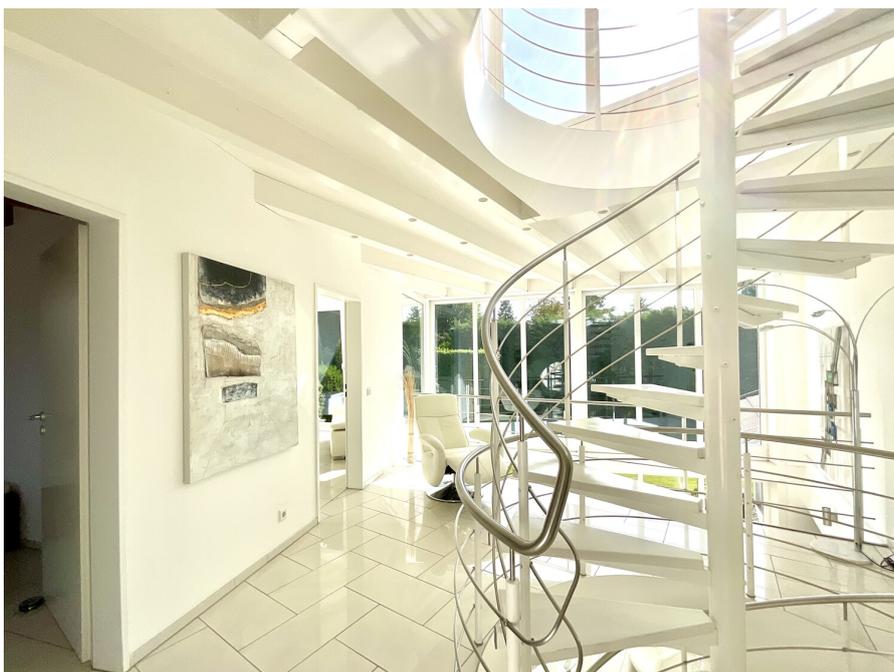
???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



??????? ????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ????????



???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

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



???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

?? ?????????



??????? ????????: 25088018 - 45470 Mülheim

??????





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

???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

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

Diese neuwertige Villa aus dem Baujahr 2005 begeistert nicht nur durch eine Wohnfläche von ca. 283 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt acht Zimmer – darunter vier großzügige Schlafzimmer und zwei Arbeitszimmer - sondern auch durch ihren außergewöhnlichen Pflegezustand. Das repräsentative Anwesen steht auf einem ca. 1.015 m<sup>2</sup> großen, sonnig ausgerichteten Grundstück in einer der begehrtesten Lagen von Mülheim und eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf Komfort, Raum und eine erstklassige Nachbarschaft legen. Ruhe wird hier groß geschrieben...

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der helle, lichtdurchflutete Eingangsbereich. Viele Glasflächen im gesamten Wohn-/Ess- und Arbeitsbereich sorgen für ein offenes, großzügiges und lichtdurchflutetes Ambiente. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohn-/Essbereich ein und eignet sich exzellent für gemeinsames Kochen und gesellige Abende mit Freunden. Ein offener Kamin mit angeschlossener Kachelofen im Wohnbereich schafft im Winter eine behagliche Atmosphäre.

Zwei Arbeitszimmer im Erdgeschoss bieten ideale Möglichkeiten für Homeoffice oder als Gästezimmer und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Hauses. Eine zeitlose offene Wendeltreppe verbindet die beiden Wohnetagen stilvoll miteinander. Das großzügig bemessene Masterbad im Obergeschoss ist zusätzlich mit einer Sauna ausgestattet und bietet damit durchdachten Komfort auf hohem Niveau.

Die gesamte Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie eine zentrale Öl-Heizung mit Warmwasserversorgung sorgen für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein weiteres besonderes Highlight ist die große, uneinsehbare Terrasse in Südlage sowie die großzügige Dachterrasse, von denen aus Sie das weitläufige Grundstück wunderbar überschauen können. Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Hochwertige Einbauschränke schaffen im Haus weiteren Stauraum, die elektrische Markise spendet angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Dank Teilunterkellerung stehen auch im Untergeschoss ausreichend Nutzflächen zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz und eine großzügige Garage runden unser attraktives Immobilienangebot ab und bieten zusätzlich Platz für Ihre Fahrräder.

Die Umgebung ist geprägt durch Ruhe, viel Grün und ein angenehmes Wohnumfeld – perfekt für Familien mit Kindern. Die Villa ist einzugsbereit und besticht durch ihre

moderne, zeitlose Architektur und die hohe Ausstattungsqualität.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von dieser Top-Immobilie in Mülheimer Bestlage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die besonderen Vorzüge dieses Hauses zu entdecken. Auf Wunsch senden wir Ihnen nach Erhalt des Exposés einen Online-Besichtigungslink zu. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

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

- Ölheizung (Buderus 2005)
- Warmwasserzentralversorgung
- Fußbodenheizung
- "offener" Kamin mit zusätzlichem Kachelofen
- Masterbad mit Sauna
- Gäste-WC mit kleinem Duschbad
- große offene Einbauküche
- elektrische Markise
- Gartenhäuser
- Einbauschränke
- Traumgrundstück in Südlage
- große uneinsehbare Terrasse
- große Dachterrasse
- Teilunterkellerung
- großzügige PKW-Garage
- PKW-Stellplatz

??????? ????????: 25088018 - 45470 Mülheim

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

In Mülheim-Holthausen finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch Ruhe, Sicherheit und eine starke Gemeinschaft geprägt ist. Die umliegenden Wohngebiete bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und gemeinsames Miteinander, während die Nähe zu Schulen und Kindergärten kurze Wege im Alltag garantiert. Hier wächst die nächste Generation in einem harmonischen Umfeld auf, das Geborgenheit und Perspektive vereint.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Vom katholischen Kindergarten Heilig Geist, nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt, über die Hölterschule und die Rembergschule bis hin zum Luisengymnasium, das in rund zehn Minuten zu erreichen ist. Diese kurzen Wege ermöglichen Familien eine stressfreie Organisation des Schulalltags. Auch im Gesundheitsbereich profitieren Sie von einer umfassenden Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Zahnärzten, die in einem Radius von acht bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe bereit, wie der Spielplatz Marienhof in nur fünf Gehminuten, sowie weitläufige Parks, die zu gemeinsamen Stunden im Grünen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Haltestellen optimal gewährleistet, so dass auch Ausflüge und Pendelwege komfortabel gestaltet werden können.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und kinderfreundliche Umgebung legen, bietet Mülheim an der Ruhr eine herausragende Lebensqualität. Hier verbinden sich geborgene Wohnatmosphäre und urbane Infrastruktur zu einem idealen Zuhause für Groß und Klein.

??????? ????????: 25088018 - 45470 Mülheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25088018 - 45470 Mülheim

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

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

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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