

Mülheim

# Stilvolle außergewöhnliche Doppelhaushälfte mit Villenflair und traumhaftem Garten

Objektnummer: 24088010



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

KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 539 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

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

Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24088010
Wohnfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	698.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	167.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.11.2033	Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Grundrisse





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: 24088010 - 45478 Mülheim

## Ein erster Eindruck

Die 1957 erbaute außergewöhnliche Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in bester Lage von Mülheim-Speldorf. Großzügige 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche begeistern auf drei Ebenen und bieten einer großen Familie damit nicht nur ungewöhnlich viel Platz, sondern auch direkt das Gefühl "nach Hause" zu kommen. Die ursprünglichen Eigentümer haben das stilvolle charmante Haus und den traumhaft angelegten Garten in den vielen Jahren nicht nur liebevoll gepflegt, sondern auch laufend erweitert und modernisiert. Erst 2020 wurde das gesamte Erdgeschoss sehr aufwendig umgestaltet und in vielen Teilen erneuert. 1985 entstand der zweigeschossige unterkellerte Anbau an das Haus und beherbergt heute die beiden Wintergärten im Erd- und Obergeschoss und ein Galeriezimmer. 1995 folgte der aufwendige Ausbau des Dachgeschosses. Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer neun große, gut geschnittene Zimmer und drei Bäder zur Verfügung. Zwei lichtdurchflutete Wintergärten und ein offenes Wohnkonzept im Erdgeschoss treffen auch heute noch den Zeitgeist. Nicht nur die 2,80 Meter Deckenhöhe sorgt auf dieser Ebene für ausreichendes "Villenfeeling"... Das Obergeschoss teilen sich drei schön geschnittene Räume, ein Wintergarten mit zusätzlichem Galeriezimmer und ein klassisch gestaltetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Im Dachgeschoss befindet sich ein offener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, ein kleines Duschbad und ein helles Schlafzimmer. Hierdurch ist es auch möglich, das Dachgeschoss als eigenständige Wohneinheit zu nutzen. Eine stilvolle Satteldachgarage und zwei vorgelagerte PKW-Stellplätze sowie der traumhaft angelegte Garten mit Gartenhaus und Teich vervollständigen unser attraktives Immobilienangebot.

Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Ausstattung und Details

- Ölzentralheizung (1990)
- Warmwasserzentralversorgung
- im Wintergarten (EG) Fußbodenheizung
- doppelt verglaste (Holz-) Fenster, teilweise mit Fliegenschutzgitter
- elektrische Rollläden und eine Raffstoreanlage im Dachgeschoss
- Erneuerung der Stromabsicherung (2020)
- Solnhoferplatten, hochwertige Echtholzparkettböden, Fliesen, Teppichböden
- zahlreiche Einbauschränke (z.T. 2020)
- moderner, offener Kamin im Wohnzimmer (2020)
- neuwertiges Gäste-WC (2010)
- neuwertiges Duschbad en Suite im EG (2020)
- hochwertige offene Einbauküche im EG (2000/2020)
- lichtdurchfluteter Wintergarten im EG (1985)
- klassisches Vollbad im OG (1996)
- lichtdurchfluteter Wintergarten im OG mit Galerie (1985)
- voll ausgebautes Dachgeschoss (1995/96) mit kleiner Küche, Wohn- und Schlafzimmer sowie Duschbad
- Vollkeller mit Kellerdeckendämmung (2012)
- Satteldachgarage mit angrenzendem Mehrzweckraum und zwei PKW-Stellplätze
- traumhaft angelegter Garten in Südwest-Ausrichtung, Gartenhaus (2004) und kleinem Teich

Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Alles zum Standort

Diese großzügige Doppelhaushälfte befindet sich im Raffelbergviertel - einer sehr begehrten und ruhigen Wohnlage in Mülheim-Speldorf. In Ihrer Nachbarschaft befinden sich große Ein- bis Zweifamilienhäuser mit ähnlichen Grundstücken. Die Nähe zum Raffelbergpark, zum Duisburger Stadtwald, zur Mülheimer Rennbahn oder zum Duisburger Zoo eröffnet attraktive Freizeitmöglichkeiten. Ihre unmittelbare Umgebung lädt darüber hinaus zu langen Spaziergängen oder zum Besuch des „Theaters an der Ruhr“ ein. Der ebenfalls „um die Ecke“ gelegene Golf- und Tennisclub könnte Ihrem Hobby ein neues Zuhause geben. Die Universitäten in Mülheim und in Duisburg sind nicht weit entfernt. Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen Sie im nahe gelegenen Zentrum von Speldorf. Das Stadtzentrum Duisburgs erreichen Sie bequem in wenigen Autominuten. Grund- und weiterführende Schulen sowie Kitas sind nur einen "Katzensprung" von Ihnen. Auf Grund der idealen Lage zu allen Autobahnanschlüssen stellt das „Raffelbergviertel“ in Mülheim-Speldorf einen perfekten Standort zum Wohnen und „Pendeln“ dar. Die Nachbarstädte Oberhausen, Essen und insbesondere Düsseldorf (Flughafen) sind in maximal 20 Autominuten erreichbar.

Objektnummer: 24088010 - 45478 Mülheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 167.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24088010 - 45478 Mülheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim an der Ruhr  
E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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