

Exposé

Reihenendhaus in Mülheim an der Ruhr

Top gepflegtes Reihenendhaus mit viel Platz und Traumgarten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-441714

Reihenendhaus

Verkauf: **668.000 €**

45473 Mülheim an der Ruhr
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	398,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	149,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	203,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 1977 erbaute, sehr gepflegte und seit 2024 stetig modernisierte Reihenendhaus liegt in einer ruhigen Nebenstraße (Sackgasse) am Hang und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf. Das Haus verfügt über 6 Zimmer und 2 Badezimmer, verteilt auf 3 Etagen - das Dachgeschoss voll ausgebaut (1 Duschbad + 2 Zimmer). Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Das Haus ist voll unterkellert, inkl. Sauna und WC und bietet viel zusätzlichen Stauraum, sowie einen direkten Zugang zur Garage.

Zwei Terrassen und ein sehr gepflegter Garten laden dazu ein den Sommer draußen zu genießen. Das sehr geräumige, gedämmte Gartenhaus bietet viel Platz für Gerätschaften und wird heute als Werkstatt genutzt.

Das Haus weist keine energie- oder bautechnischen Sanierungsrückstände auf.

Seit 2024 wurden diverse energetische Maßnahmen und Modernisierungen umgesetzt.

Energetische Maßnahmen:

- Einbau Luft-Wärmepumpe (Q4-2024)
- neue Fenster (3-fach WSV | zusätzl. Sicherheitsstufe & abschließbar) im gesamten Haus (inkl. elektrischer Rollläden-Steuerung) (Q1-2025)
- neue Haustüre (Q1-2025)
- neue Lichtschachtdeckungen (Verbesserung der Belüftung) (Q3-2024)

Weitere Sanierungsmaßnahmen / Modernisierungen:

- Neuanstrich EG, 1OG und DG (inkl. Klinkerverkleidung im gesamten Haus) (Q1-2024)
- Modernisierung Einbauschränke Schlafzimmer (Q2-2024)
- Teilweise Neuanlage des Gartens inkl. neue Terrasse im hinteren Garten (Q2-Q3 2024)
- Renovierung Wohnzimmer (Q1-2025)
- Modernisierung Küche (Q2-2025)
- Modernisierung Gäste WC (Q4-2025)

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertige Natursteinböden in den allen Zimmern
- Kaminofen im Wohnzimmer (inkl. Anschluss an den Heißwasserkreislauf) + Holzstand am Haus
- alle Bäder mit Fenster
- 70er Jahre Party-Keller für Nostalgiker (darf mit Liebe renoviert werden)
- Diverse Stromquellen im Garten, sowie Stromversorgung für das gedämmte Gartenhaus
- Moderne Haussicherheit durch Smart-Home Lösung (Bosch) (Übernahme möglich)
- Planung Q2-2026: Umsetzung Glasfaser-Anschluss

Am Ende des Gartens schließt ein eingezäuntes Grundstück der Stadt MH an, welches aktuell dazu gepachtet ist. Es bietet eine optimale Ergänzung für Familien mit Kindern die den Platz zum Spielen lieben werden:

Separater Zugang rückwärtig zum Haus

Großer Schuppen und zweiter Holzunterstand

Die Übernahme der Pacht ist nicht verpflichtend, wird jedoch bevorzugt

Das Haus ist nicht vermietet und steht zur Eigennutzung bereit.

Frei ab vsl. Q3-2026

Ausstattung

Das Dach wurde in Q1-2026 vom Dachdecker geprüft und ohne Mängel begutachtet.

Der Kaminofen ist fest mit dem Haus verbunden und darf ohne Bedenken betrieben werden. Entsprechende Unterlagen und Genehmigungen dazu liegen vor.

Der Bedarfsausweis liegt vor und kann bei Besichtigung vorgezeigt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, was schnelle Wege in die Innenstadt und umliegende Gebiete ermöglicht. Nahegelegene Grünflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	83,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche 2 EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



WZ Kaminofen EG



Essbereich EG



Treppenaufgang 1OG

Exposé - Galerie



Kinder- / Gästezimmer 1OG



Wannenbad 1OG



Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 1 OG



Büro DG



Büro2 DG

Exposé - Galerie



Duschbad DG



Zimmer2 DG

Exposé - Galerie



Sonnterrasse Garten



Heizungsanlage



Extra Garten

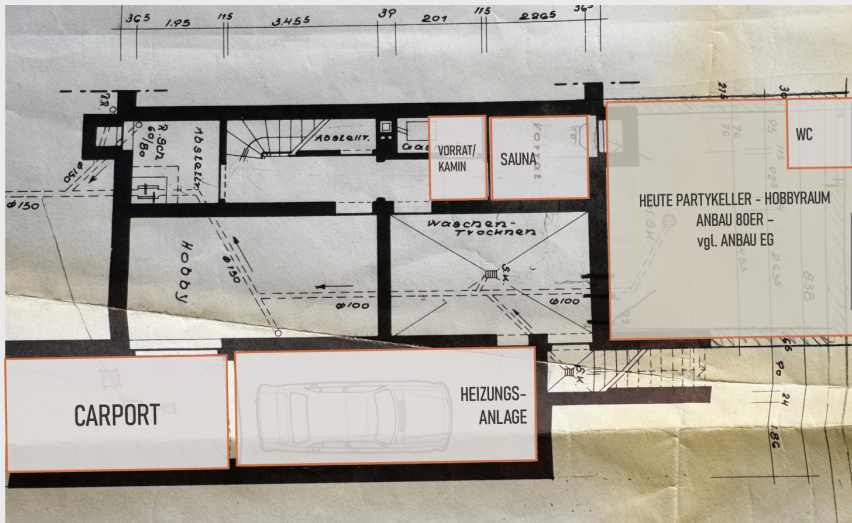
Exposé - Galerie



extra Garten Holzstand

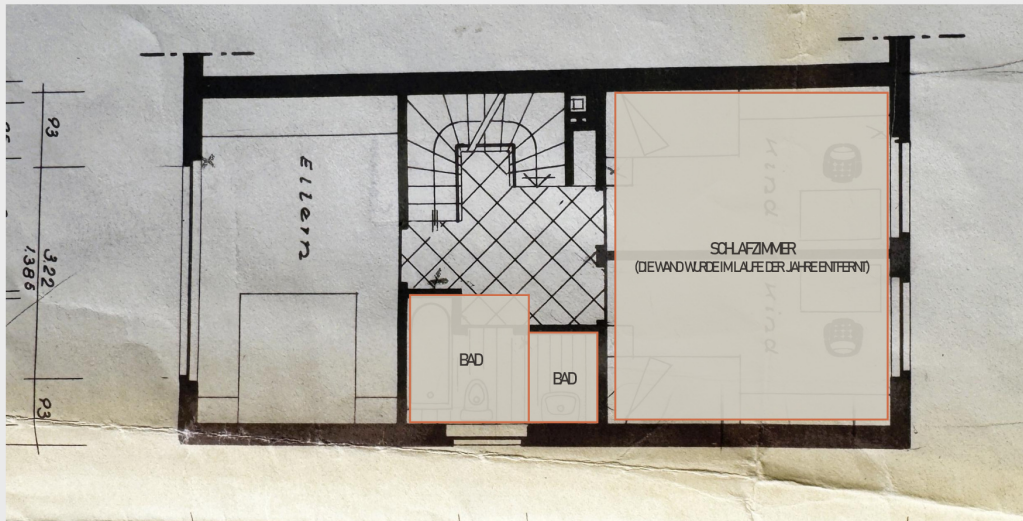
Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller



Exposé - Grundrisse

Grundriss 10G



Exposé - Grundrisse

Grundriss DG

