

Exposé

Doppelhaushälfte in Mülheim an der Ruhr

**Exklusives Wohnen in bester Lage - Top Anbindung -
renoviert m. Garten, Garage u. neuer Wärmepumpe**



IHR NEUES ZUHAUSE
in Mülheim-Selbeck

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten,
Garage & Top-Anbindung

Frisch renoviert & bald mit moderner Wärmepumpe ausgestattet!

- ✓ Ca. 140 m² Wohnfläche (inkl. Terrasse)
- ✓ 50 m² Keller
- ✓ 270 m² Grundstück mit Garten
- ✓ Garage + 2 Stellplätze (inkl. 80 € monatlich)
- ✓ ÖPNV, Einkauf, Schulen, Ärzte, Freizeitangebote fußläufig
- ✓ Autobahnkreuz Breitscheid in 5 Minuten – ideal für das gesamte Ruhrgebiet, Rheinland und den Niederrhein
- ✓ Baujahr 2008 / Erstbezug 2009
- ✓ Nichtraucherhaus, ohne Haustiere
- ✓ Küche kann vom Mieter übernommen werden

Wohlfühlen leicht gemacht!
Ruhige, familienfreundliche Lage in bester Nachbarschaft

MODERN. PFLEGELEICHT. FAMILIENFREUNDLICH.
Ein Zuhause zum Ankommen und Bleiben – in einer der gefragtesten Wohnlagen von Mülheim-Selbeck.

Ohne Makler neu

Wohnfläche ca. 140 m² (inkl. Terrasse) | Keller 50 m² | Grundstück 270 m² | Garage & Stellplätze inkl. 80 € | Bezugsfrei nach Absprache

Objekt-Nr. OM-459011

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.240 € + NK**

Ansprechpartner:
Claus Martin

45481 Mülheim an der Ruhr
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2008
Grundstücksfläche	270,00 m ²
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	140,00 m ²
Energieträger	Strom
Nebenkosten	200 €
Mietsicherheit	6.900 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvolle Doppelhaushälfte in Bestlage von Mülheim-Selbeck- moderne Doppelhaushälfte mit Garten & Top-Anbindung – frisch renoviert, mit Garten, Garage & neu installierter Luft-Wärmepumpe.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen im Ruhrgebiet.

Diese stilvolle und frisch renovierte Doppelhaushälfte in Mülheim-Selbeck verbindet modernes Wohnen, eine ruhige familienfreundliche Umgebung und eine hervorragende Verkehrsanbindung auf ideale Weise.

Mit ca. 140 m² Wohnfläche, großzügigem Keller, Garten, Terrasse, Garage sowie zwei zusätzlichen Stellplätzen bietet die Immobilie viel Platz zum Wohlfühlen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Berufspendler.

Das Haus wurde 2008 erbaut und 2009 bezogen. Es befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wird aktuell umfassend renoviert.

Die Highlights im Überblick

ca. 140 m² Wohnfläche inkl. Terrassenanteil

ca. 50 m² zusätzlicher Kellerbereich

ca. 24 m² Terrasse

ca. 270 m² Grundstück

Sonnige Terrasse mit Garten in Süd-Lage

Garage + 2 PKW-Stellplätze

Frisch renoviert

Neue energieeffiziente Buderus-Luftwärmepumpe (wird in Kürze ganz neu eingebaut)

ruhige und hochwertige Wohnlage

hervorragende Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Autobahnkreuz Breitscheid und zweier Bushaltestellen in fußläufiger Umgebung

Nichtraucherhaus

Sehr gepflegte Immobilie

Wohnen mit hoher Lebensqualität

Ausstattung

Besonders hervorzuheben ist die aktuell erfolgende Modernisierung der Heiztechnik:

Vor Übergabe wird die bestehende Gasheizung durch eine moderne und energieeffiziente Buderus-Luftwärmepumpe mit einem 300 Liter Warmwasserspeicher ersetzt. Dadurch profitieren die zukünftigen Mieter von zeitgemäßem Wohnkomfort sowie deutlich attraktiveren Energiekosten.

Die vorhandene Einbauküche kann bzw. sollte vom neuen Mieter übernommen werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Garage wird mit vermietet. Vorgesehener Mietzins 80 €.

Wünschenswerter Weise kann die Küche erworben und übernommen werden.

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Vermietung erfolgt ohne Makler.

Eine Maklercourtage fällt somit nicht an.

Kontakt über Premium Livings / Herrn Friedrich Rawe

015565411092

Da es sich um eine Privatvermietung handelt, sind Makleranfragen nicht erwünscht.

Lage

Die Lage in Mülheim-Selbeck zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bäcker, Gastronomie, Kindergarten, Grundschule sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Auch der Golfplatz vor der Tür, der benachbarte Tennisverein, zahlreiche Pferdeställe und Reiterhöfe sowie die beliebte Sechs-Seen-Platte bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Das nahegelegene Autobahnkreuz Breitscheid ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die gesamte Region - das Ruhrgebiet, das Rheinland und der Niederrhein werden durch das nahegelegene Autobahnkreuz Breitscheid und durch die Autobahnen A3 und A52 perfekt angebunden. Städte wie u.a. Düsseldorf, Essen, Duisburg, Oberhausen, Bochum, Dortmund, Köln oder Krefeld sind schnell erreichbar. Trotz der Lage im Ruhrgebiet befindet sich das Haus in einer ländlichen Lage mit viel Feldern, Wäldern und Grünflächen im Umland.

Ideal für Familien mit Kindern und Berufspendler.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



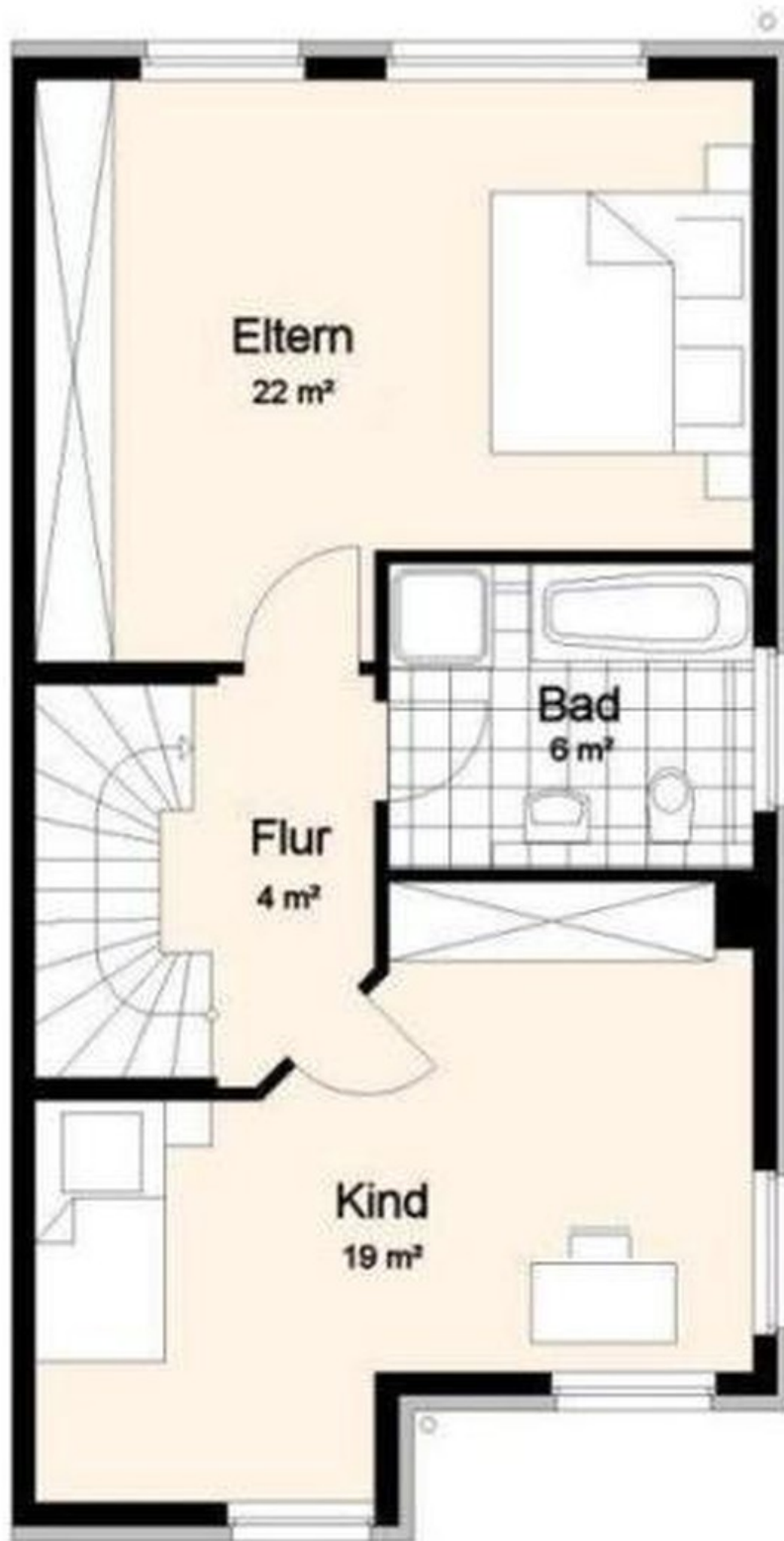
Straßenansicht

Exposé - Grundrisse



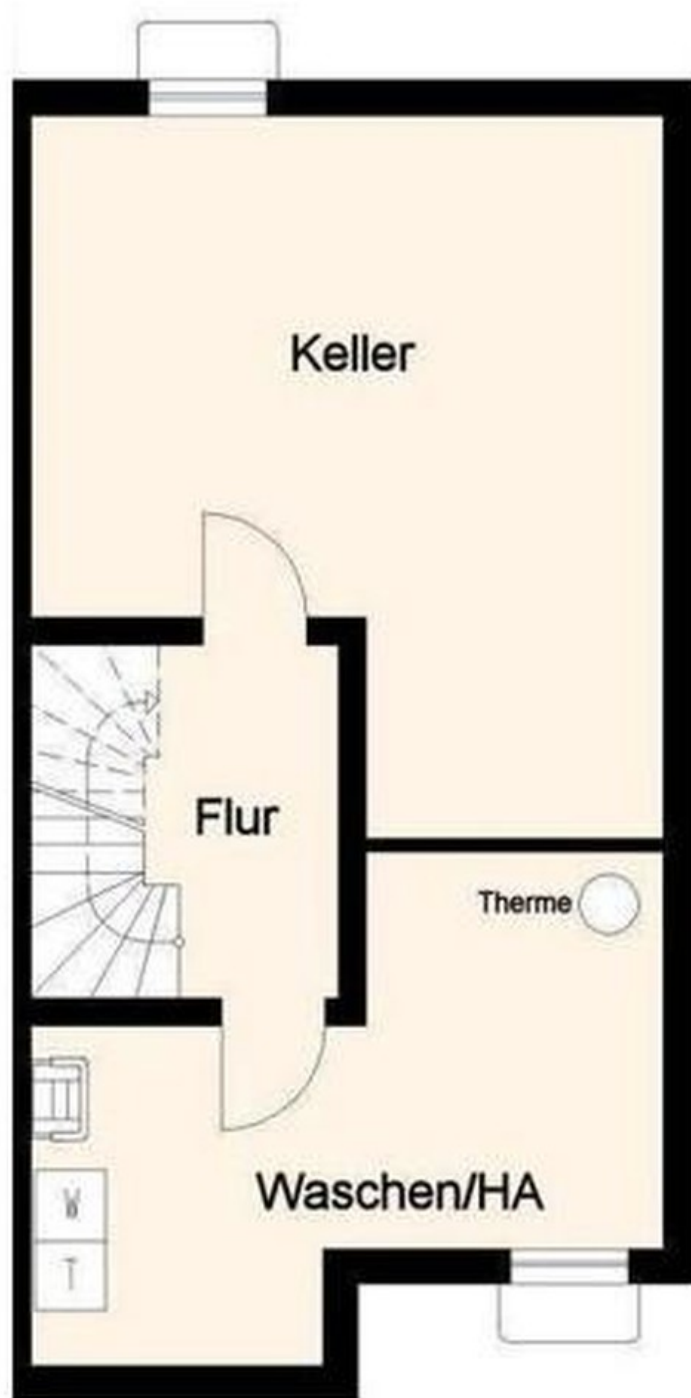
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erstes Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

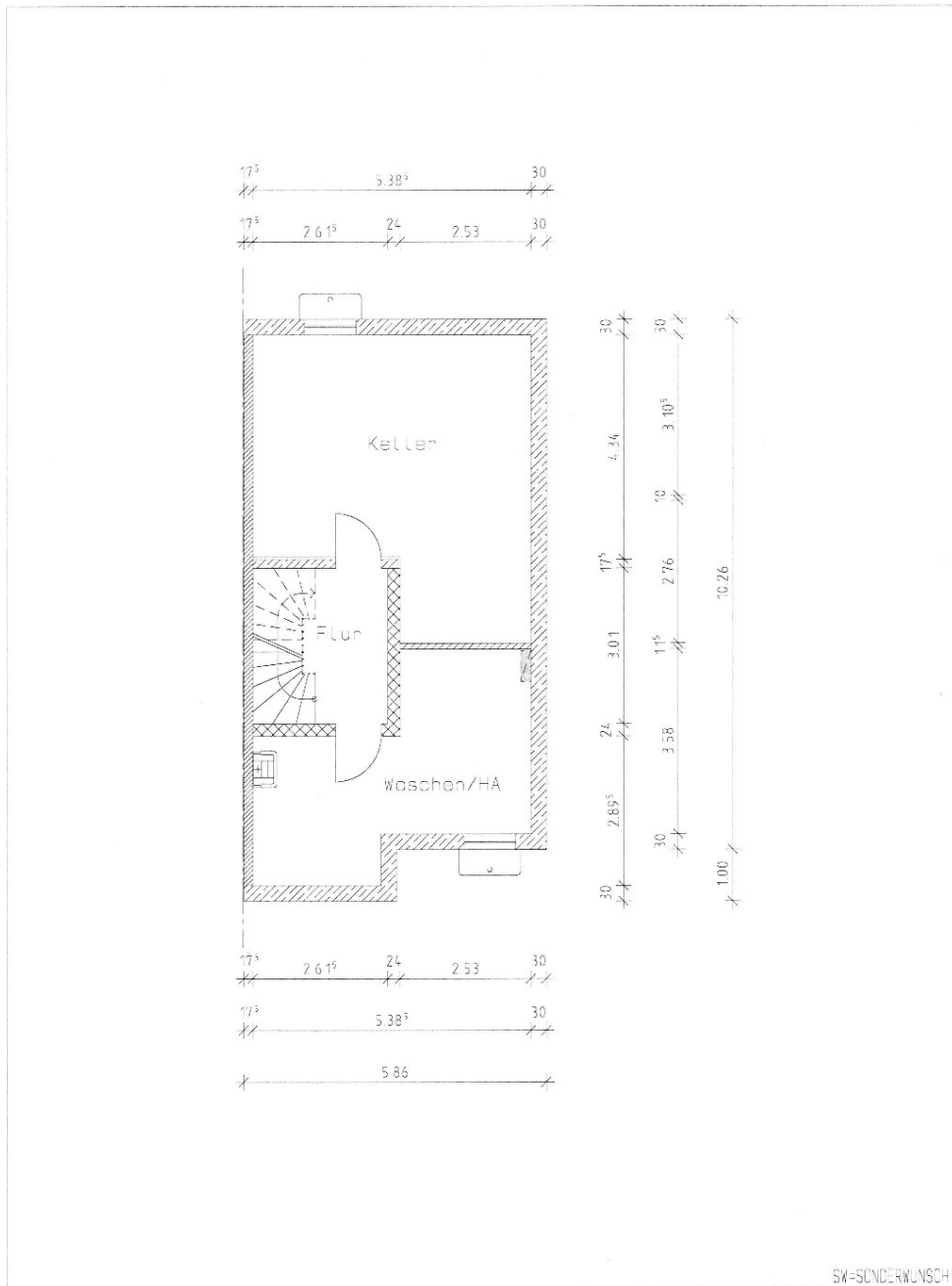


Visualisierung Frontansicht



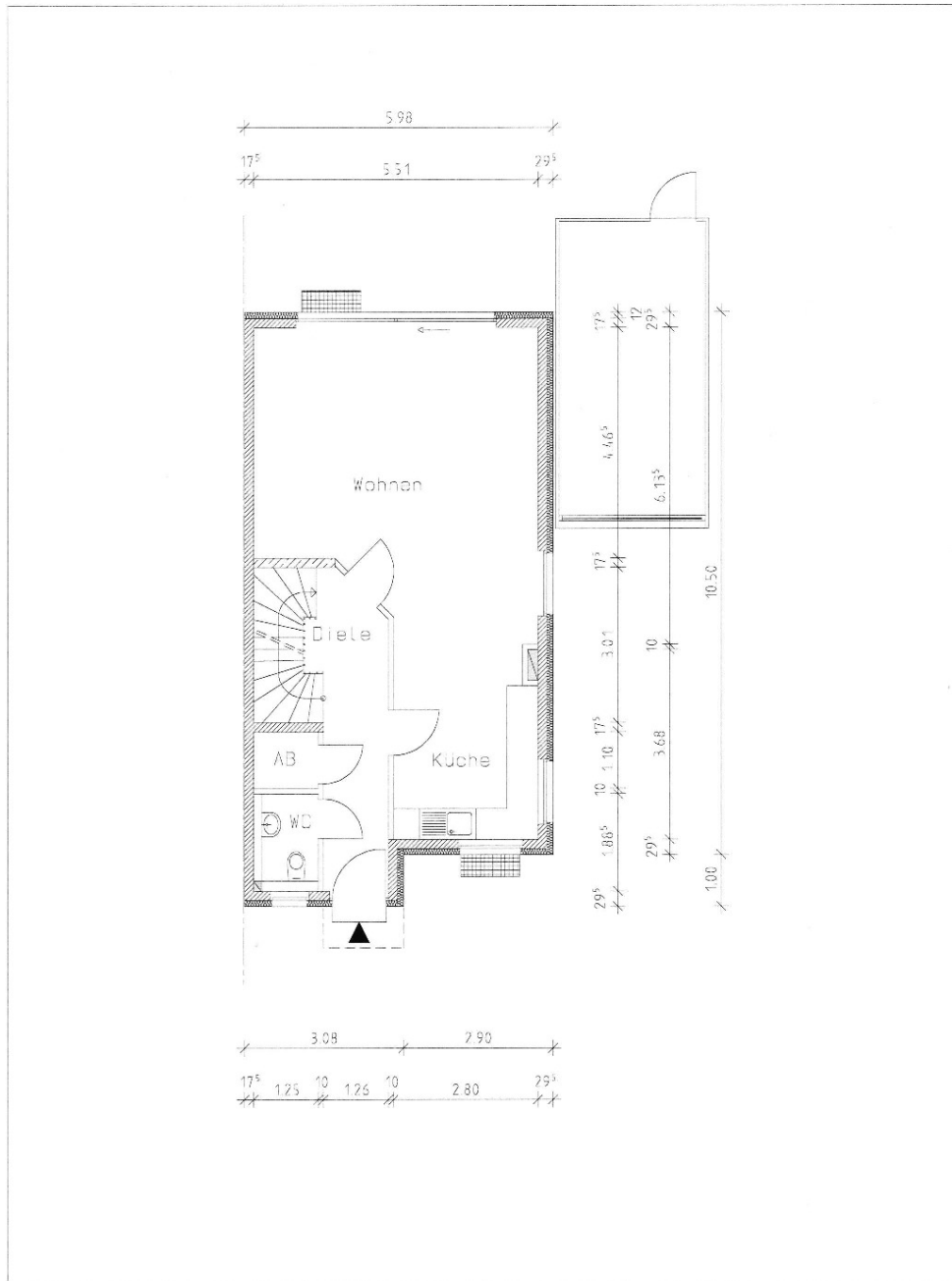
Visualisierung Rückansicht

Exposé - Grundrisse



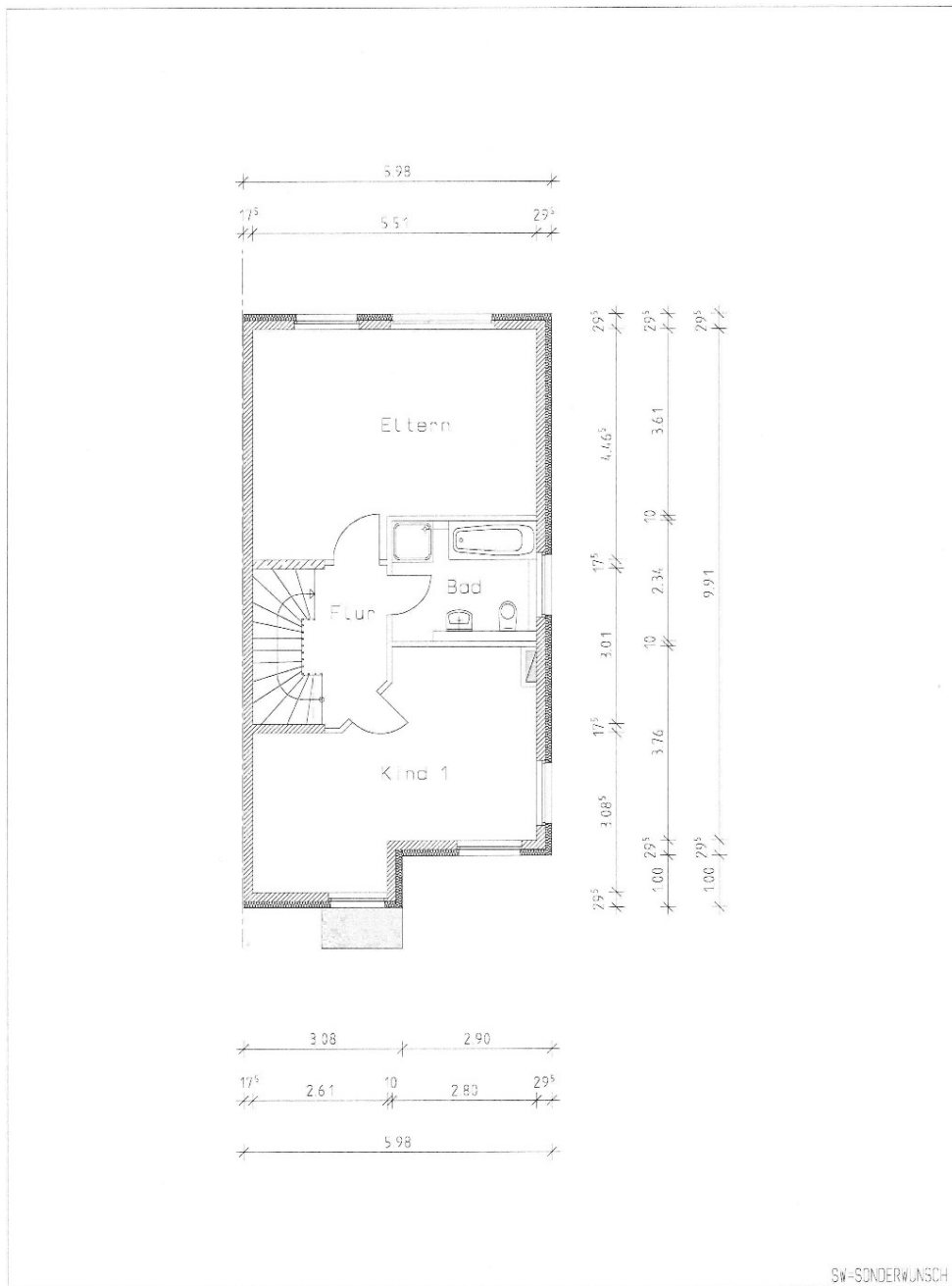
PROJEKT Mülheim a.d.R., Am Timpen - Haus 16		ZEICHNUNG Kellergeschoss	
EVONIK WOHNEN GMBH NIEDERLASSUNG RHEINLAND HILFSTRASSE 27, 47166 DUISBURG TEL. 0203/5448-0, FAX 5448-257		MASSTAB	1:100
		GEZEICHNET	DAMEN
		DATUM	08.11.2007
		PLOTDATUM	25.07.2008
		ALS ANLAGE ZUM KAUFVERTRAG	
		PROJEKTR.	5/07/16
		HAUSTYP	JULIA
		BLATT	1 VON 7

Exposé - Grundrisse



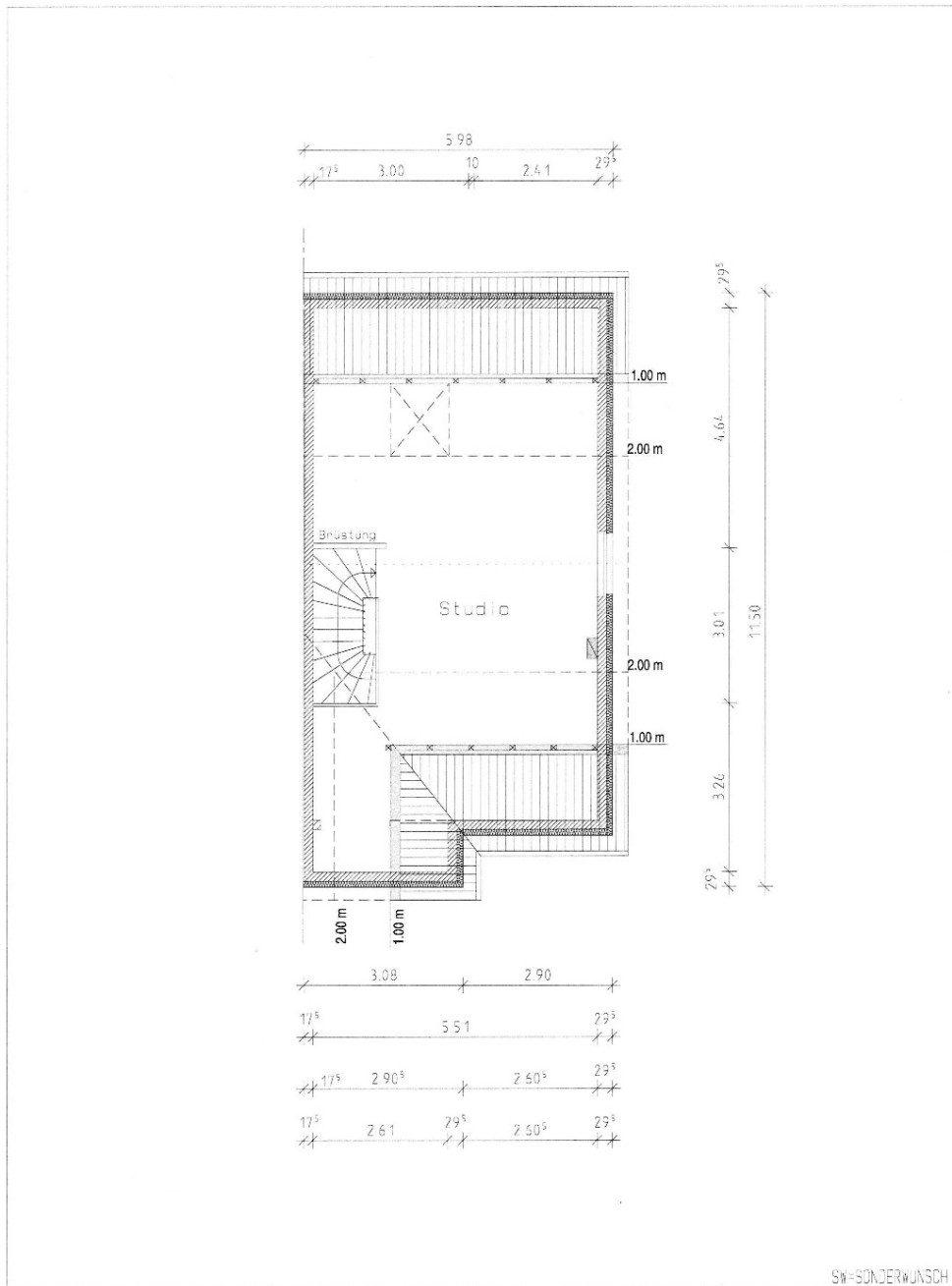
PROJEKT Mülheim a.d.R., Am Timpen - Haus 16		ZEICHNUNG Erdgeschoss	
EVONIK WOHNEN GMBH NIEDERLASSUNG RHEINLAND HUFSTRASSE 27, 47168 DUISBURG TEL 0203/5448-0, FAX 5448-257			
MASSTAB	1:100	ALS ANLAGE ZUM KAUFVERTRAG	
GEZEICHNET	DAMEN	PROJEKTRN	5/07/16
DATUM	08.11.2007	HAUSTYP	JULIA
PLOTDATUM	25.07.2008	BLATT	2 VON 7

Exposé - Grundrisse



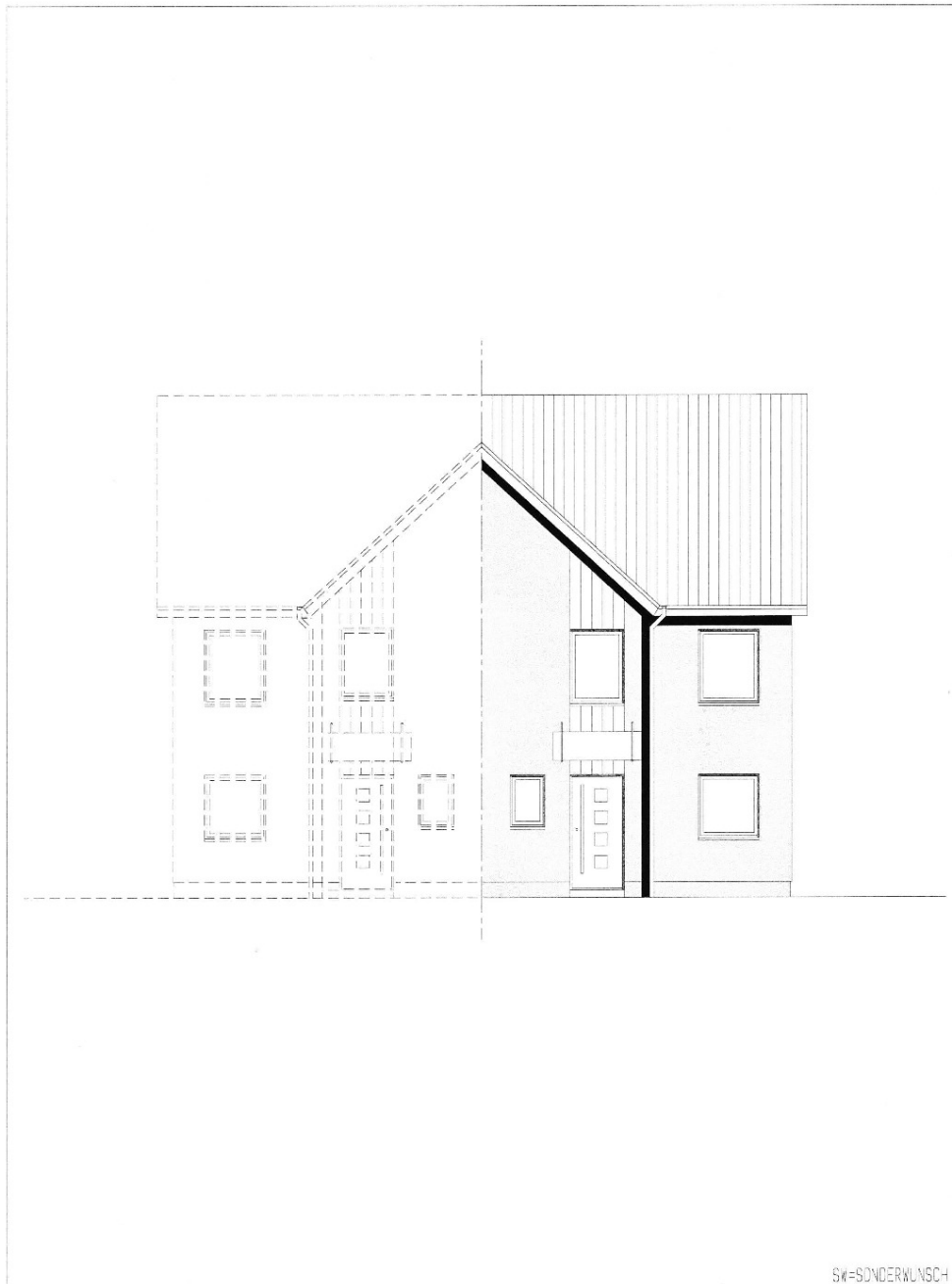
PROJEKT	Mülheim a.d.R., Am Timpen - Haus 16		ZEICHNUNG	Obergeschoss	
EVONIK WOHNEN GMBH			MASSTAB	1:100	
NIEDERLASSUNG RHEINLAND			GEZEICHNET	CAMEN	ALS ANLAGE ZUM KAUFVERTRAG
HUFSTRASSE 27, 47166 DUISBURG			PROJEKTNR.	5/07/16	HAUSTYP
TEL 0203/5448-0, FAX 5448-257			PLATZDATUM	25.07.2008	
				BLATT	3 VON 7

Exposé - Grundrisse



PROJEKT		ZEICHNUNG	
Mülheim a.d.R., Am Timpen - Haus 16		Spitzboden	
EVONIK WOHNEN GMBH		MASSTAB	1:100
NIEDERLASSUNG RHEINLAND		ALS ANLAGE ZUM KAUFVERTRAG	
HUFSTRASSE 27, 47186 OUISBURG		GEZEICHNET	DAMEN
TEL. 0203/5448-0, FAX 5448-257		PROJEKTNR.	5/07/16
		DATUM	08.11.2007
		HAUSTYP	JULIA
		PLOTDATUM	25.07.2008
		BLATT	4 VON 7

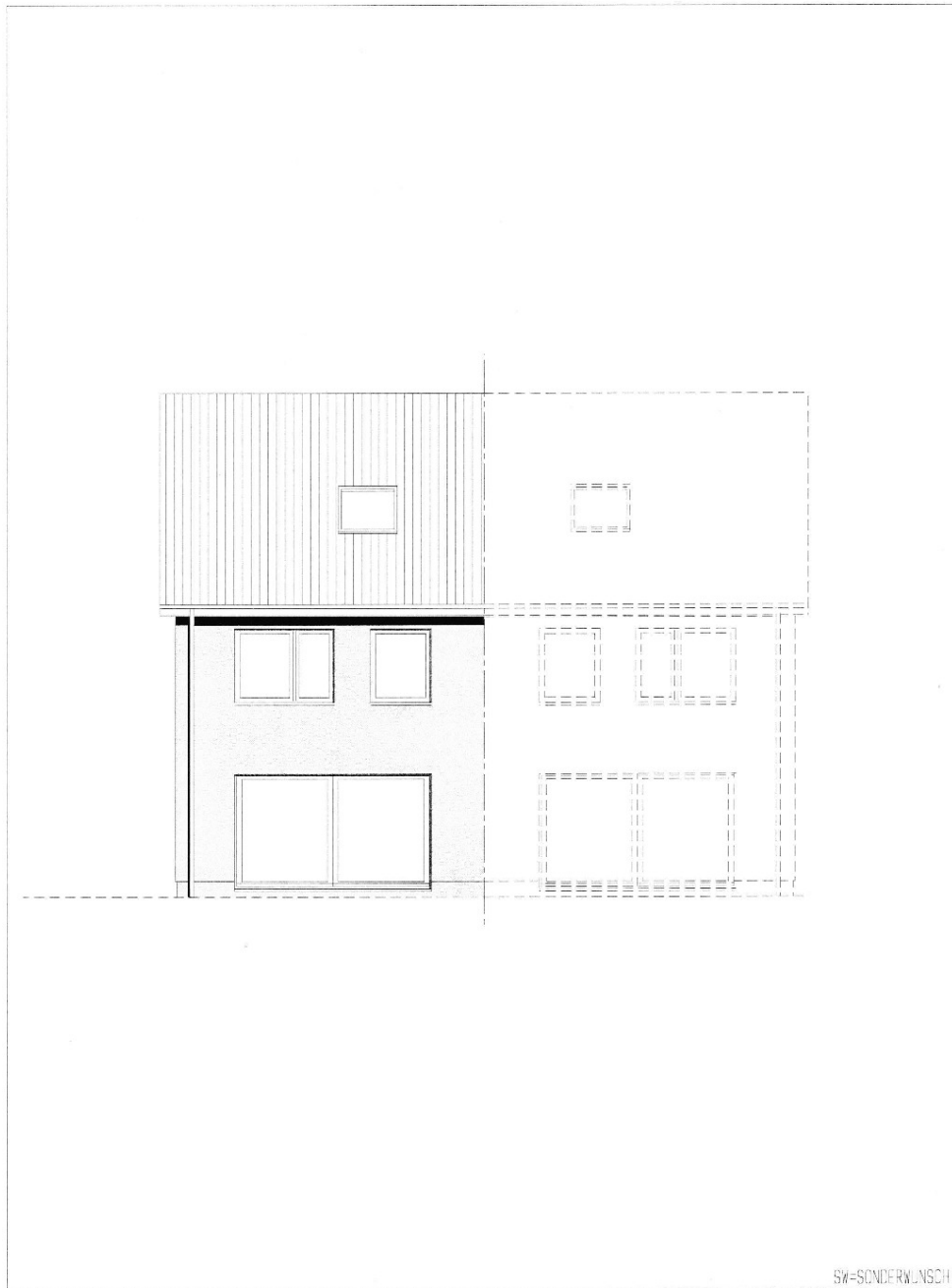
Exposé - Grundrisse



SW=SONDERWUNSCH

PROJEKT Mülheim a.d.R., Am Timpen - Haus 16		ZEICHNUNG Straßenansicht	
EVONIK WOHNEN GMBH NIEDERLASSUNG RHEINLAND HUFSTRASSE 27, 47166 DUISBURG TEL. 0203/5448-0, FAX 5448-257		MASSTAB	1:100
		BEZEICHNET	DAMEN
		DATUM	08.11.2007
		PLOTDATUM	25.07.2008
		ALS ANLAGE ZUM KAUFVERTRAG	PROJEKTR NR. 5/07/16
		HAUSTYP	JULIA
		BLATT	5 VON 7

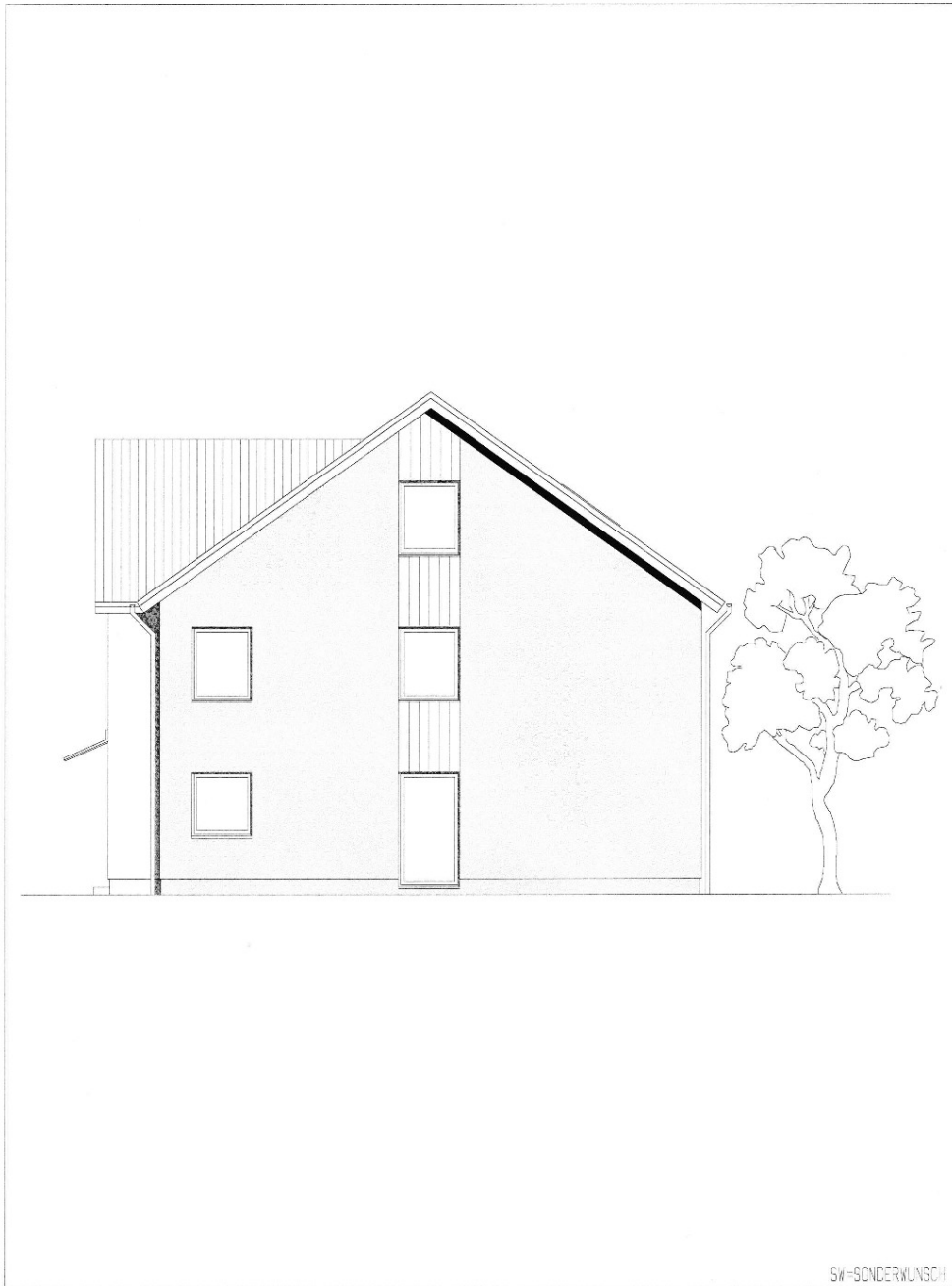
Exposé - Grundrisse




SW=SONDERWUNSCH

PROJEKT Mülheim a.d.R., Am Timpen - Haus 16		ZEICHNUNG Gartenansicht	
EVONIK WOHNEN GMBH NIEDERLASSUNG RHEINLAND HUFSTRASSE 27, 47166 GUTSBOURG TEL. 0203/5448-0, FAX 5448-257		MASSSTAB 1:100 GEZEICHNET DAMEN DATUM 08.11.2007 PLOTDATUM 25.07.2008	ALS ANLAGE ZUM KAUFVERTRAG PROJEKTNR. 5/07/16 HAUSTYP JULIA BLATT 6 VON 7

Exposé - Grundrisse



SW-SONDERWUNSCH

PROJEKT		ZEICHNUNG	
Mülheim a.d.R., Am Timpen - Haus 16		Giebelansicht	
EVONIK WOHNEN GMBH NIEDERLASSUNG RHEINLAND HUFSTRASSE 27, 41166 DUISBURG TEL. 0203/5448-0, FAX 5448-257		MASSTAB	1:100
		GEZEICHNET	DAMEN
		DATUM	09.11.2007
		PLOTDATUM	25.07.2008
		ALS ANLAGE ZUM KAUFVERTRAG	
		PROJEKTNR.	5/07/16
		HAUSTYP	JULIA
		BLATT	7 VON 7

Exposé - Grundrisse

