

Exposé

Zweifamilienhaus in Mülheim an der Ruhr

Vielfältiges Zuhause - provisionsfrei - Freistehendes Mehrgenerationenhaus - 2 bis 3 Einheiten



Objekt-Nr. **OM-291802**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Sonja Swienty

45472 Mülheim an der Ruhr
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahmedatum	01.08.2024
Grundstücksfläche	998,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	290,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser gepflegten Immobilie handelt es sich um ein alleinstehendes Mehrgenerationenhaus, welches derzeit über drei separate Wohneinheiten und zwei Eingänge verfügt. Die Wohneinheiten lassen sich nach Bedarf jedoch leicht verändern. Dies kann man vor Ort im Rahmen einer Besichtigung besprechen. Alle drei Wohneinheiten sind zum 01.08.2024 leerstehend.

Der großzügige Garten lädt mit seinen Sitzecken, seinen Tümpeln und dem kleinen Teich, überdachten Außenterrassen, Quellbrunnen, einer Sauna und einem Außenkamin zum Genießen und Entspannen ein.

Die großzügig gepflasterte Parkfläche führt zu drei gefliesten Garagen und weiteren Einstellplätzen.

Der Grundbau ist von ca. 1903, verfügt über ein dickes Mauerwerk und ist teilunterkellert. Um 1990 wurde das Haus erweitert und in diesem Rahmen das Dach teilweise erneuert. Sanierungen hinsichtlich Heizung, Fußböden, Bädern usw. wurden regelmäßig durchgeführt.

Die erste Wohnung ist über den Haupteingang mit entsprechender Diele zugänglich und ca. 105 qm groß. Das Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit einer Glasschiebetür, von der aus es über die überdachte Terrasse in den schön angelegten Garten geht. Die Wohnung verfügt über eine Küche mit Einbauküche mit Blick in den Garten. An das Schlafzimmer grenzt ein weiterer Raum - entweder nutzbar als Kinderzimmer oder Büro - mit Blick ins Grüne. Das modernisierte Bad hat eine ebenerdige großzügige Dusche.

Die zweite Wohneinheit erreicht man auch über den Haupteingang, verfügt über ca. 110 qm und befindet sich in der ersten Etage. Die Wohnküche incl. Einbauküche besticht durch ihre großzügige Arbeitsfläche. Darüber hinaus gibt es ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer hat eine große Glasfront mit Blick in den Garten und auf die Loggia. Auch das Schlafzimmer mit seinem eingebauten Kleiderschrank zeichnet sich ebenfalls durch eine Glasfront aus, die den Zugang zum anliegenden Balkon ermöglicht. Das modern gestaltete Tageslichtbad ist mit Dusche und Wanne ausgestattet. Der Flur wird durch eine große Dachgaube mit Tageslicht erhellt.

Die dritte Wohneinheit verfügt über ca. 80 qm auf zwei Etagen verteilt und hat einen eigenen Seiteneingang. Vor diesem Eingang befinden sich diverse Sitzmöglichkeiten in einem Bereich, der durch ein Tor abgeschottet ist. Die Wohnung besteht aus einem hellen großzügigen Wohnzimmer mit Terrassentür, einer Wendeltreppe für die oberen Räumlichkeiten, einer sehr hellen Küche incl. Einbauküche und einem Tageslichtbad. In der oberen Etage befindet sich ein Durchgangszimmer mit begehbarem Kleiderschrank, der Möglichkeit eines Homeoffice-Arbeitsbereichs und dem anschließenden Schlafzimmer mit Blick ins Grüne.

Bei Bedarf lassen sich die erste und dritte Wohnung miteinander verbinden, oder auch die zweite mit der dritten Wohnung. Weitere Ausführungen dazu gäbe es bei einer Besichtigung.

Ausstattung

- 3 Wohnungen für mehrere Generationen

oder

- 2 Wohnungen

oder

- 2 Wohnungen mit Firmensitz/Büroräumlichkeiten

- großer Hofbereich vor dem Haus mit elektrischem Zufahrtstor

- drei geflieste Garagen mit Torantrieben incl. Beleuchtung

(mit Stromanschlüssen ausgestattet)

- mehrere Sitzmöglichkeiten im Garten, Grillecke

- Gartenhaus mit integrierter Sauna, Grillecke und offener Feuerstelle
- kleine Tümpel für Freunde der Fische, Libellen und Molche
- Quellbrunnen
- zwei Terrassen mit Überdachung (Wohnung 1)
- Loggia und Balkon im OG (Wohnung 2)
- Außenbereich mit Sitzmöglichkeiten (Wohnung 3)
- Gaszentralheizung
- teilweise unterkellert
- teilweise Fußbodenheizung
- teilweise ausgebautes Dachgeschoss
- isolierverglaste Fenster

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche

Lage

Das Objekt wird Mülheim-Heissen zugeordnet mit der Nähe zur Heimaterde. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Waldorfkindergarten, zwei städtische Kindergärten, die Waldorfschule, und ein Gymnasium. Nicht weit entfernt gibt es sowohl eine U-Bahnstation (U18) als auch mehrere Buslinien. Die Auffahrten zur A40 Richtung Duisburg oder Bochum sind in unmittelbarer Nähe und auch zur A52 Richtung Düsseldorf ist es nicht weit. Fußläufig gibt es einen kleinen Park, durch den man das Rhein-Ruhr-Zentrum gut erreichen kann.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe: Bio-Metzger, Bauernhof, Supermärkte, Bäcker, Tierhandlung, Restaurants, usw.

Besonders wertvoll ist jedoch die Nähe zum Naherholungsgebiet Rumbachtal und zur Fahrradtrasse.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 1



Wohnzimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1

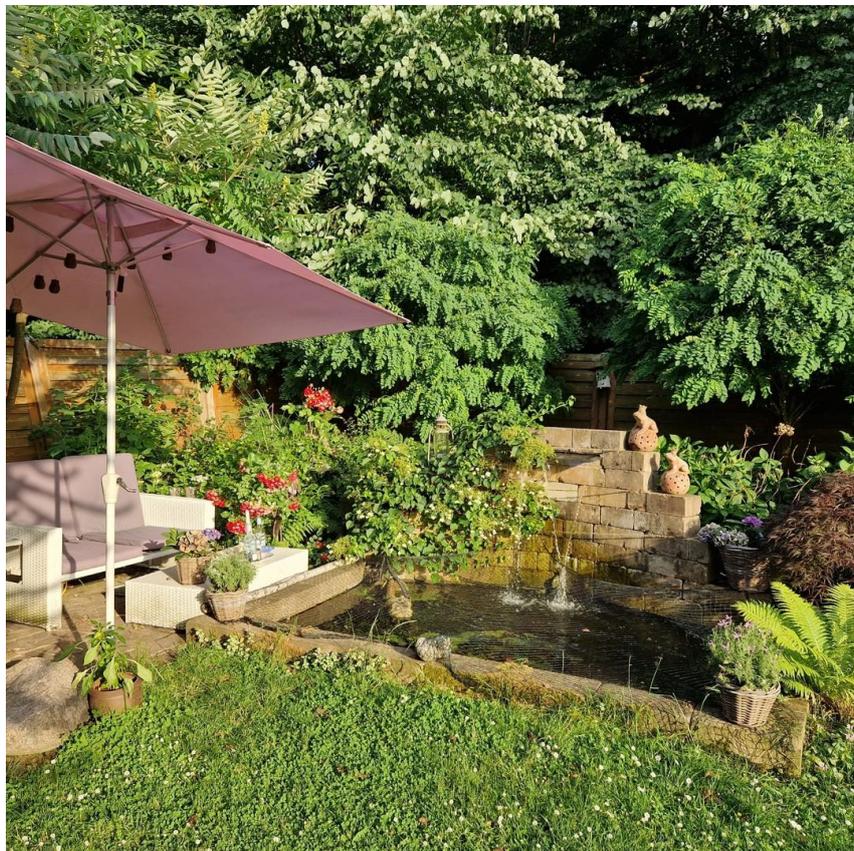


Terrasse Wohnung 1

Exposé - Galerie



Bad Wohnung 1



Blick in den Garten Wohnung 1

Exposé - Galerie



Küchenfenster Wohnung 1



Rückansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Terrasse Wohnung 1



Sicht in den Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 2



Wohnzimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Bad Wohnung 2



Bad Wohnung 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 2



Kinderzimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Sauna mit offenem Kamin



Wohnzimmer Wohnung 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 3



Wohnzimmer Wohnung 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 3



Küche Wohnung 3

Exposé - Galerie



Bad Wohnung 3

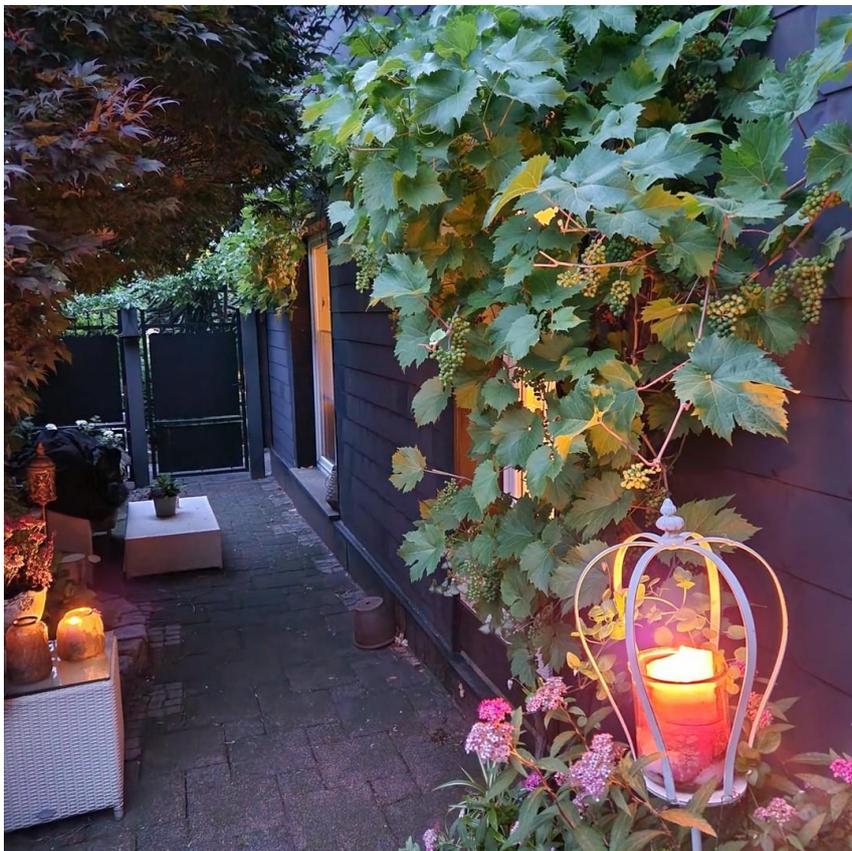


Bad Wohnung 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 3



Außenbereich Wohnung 3

Exposé - Galerie



Garten



Außenbereich Wohnung 3

Exposé - Galerie

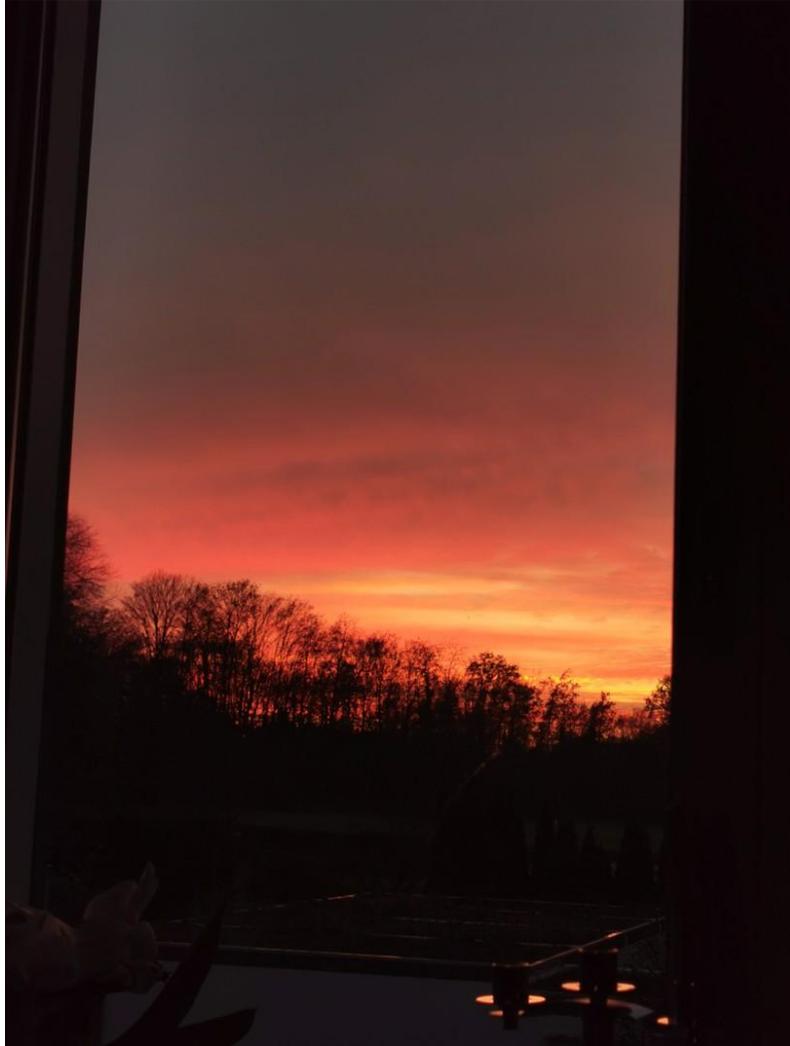


Außenbereich Wohnung 3



Sonnenuntergang

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang