

Exposé

Exklusives Ein- / Zweifamilienhaus
in ruhiger Lage am Waldrand
in Mülheim – Speldorf





OBJEKTNUMMER: IV-3358

DIE DATEN IM ÜBERBLICK



Nutzen Sie das Netzwerk der
ImmoVernunft GmbH
Wir helfen Ihnen gerne!

Immobilientyp:

Ein- / Zweifamilienhaus

Baujahr:

1971

Wohnfläche:

ca. 176 m²

Grundfläche:

ca. 341 m²

Heizungsart:

Gas-Zentralheizung

Doppelgarage:

Ja

Garten:

Ja

Baujahr Heizung:

2017

Energieausweisangaben:

- Bedarfsausweis
- Gas
- 225,9 kWh/m²/a
- Baujahr: 1971
- Effizienzklasse: G

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufvertrag, verdient und fällig mit der Beurkundung.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.



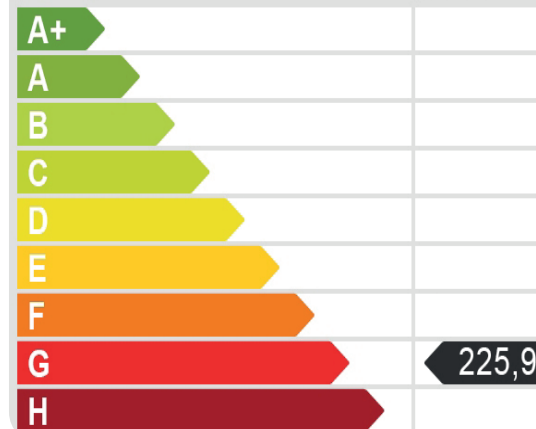
AUSSTATTUNG

- insgesamt drei Badezimmer
- ein Tageslichtbadezimmer
- insgesamt zwei Gäste-WCs
- Schwimmbad im Keller
- Terrasse
- Garten
- Doppelgarage



Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



HERZLICH WILLKOMMEN IN DER

Die Doppelhaushälfte liegt im Westen von Mülheim an der Ruhr. Hier grenzt die Stadt unmittelbar an den Uhlenhorst und den Duisburger Stadtwald an, sodass eines der größten und schönsten Naherholungsgebiete der Region zukünftig direkt vor Ihrer Haustür liegt. Egal, ob Sie nach Feierabend gerne einen erholsamen Spaziergang unternehmen oder in Ihrer Freizeit längere Wander- oder Fahrradtouren unternehmen: Hier ist all das ohne lange Fahrtwege möglich. Insbesondere auch Familien mit Kindern haben mit dem Wald jederzeit einen natürlichen Abenteuerspielplatz mit einer Vielzahl an spannenden Unternehmungen in nächster Nähe.

Trotz der ruhigen und grünen Lage müssen Sie natürlich nicht auf die Annehmlichkeiten, die Mülheim als Stadt mit mehr als 170.000 Einwohnern mit sich bringt, verzichten. Der Stadtteil Speldorf verfügt über mehrere verschiedene Supermärkte und Discounter, die Sie mit dem Auto mühelos innerhalb weniger Minuten erreichen. Im Gewerbegebiet im Norden des Stadtteils finden Sie außerdem gleich zwei Baumärkte und andere Händler, die Sie mit allen wichtigen Waren des täglichen Bedarfs versorgen. Für einen Einkaufsbummel stehen Ihnen das Stadtzentrum und das Stadtteilzentrum von Saarn zur Verfügung. An beiden Orten finden Sie eine vielfältige

Auswahl an Geschäften, Dienstleistern und Cafés, in denen Sie sich alleine oder zusammen mit Freunden etwas gönnen können.

Eltern schätzen in Speldorf das herausragende Angebot zur Kinderbetreuung: Bei mehr als zehn verschiedenen Kindergärten,



Kitas und Tageseinrichtungen mit unterschiedlichen Trägern finden Sie garantiert den richtigen Platz für Ihren Nachwuchs. Zudem gibt es in der Umgebung mehrere Grundschulen sowie eine Haupt- und eine Realschule und ein Gymnasium im benachbarten Broich. Wenn Sie in Ihrer Freizeit gerade nicht in der Natur unterwegs sind, bieten die verschiedenen Sportvereine ein buntes Programm, um sich körperlich zu betätigen. Zusätzlich sind der Mülheimer Golfplatz sowie das Kletterzentrum der Stadt von Ihrem neuen Zuhause aus einfach und schnell erreichbar.

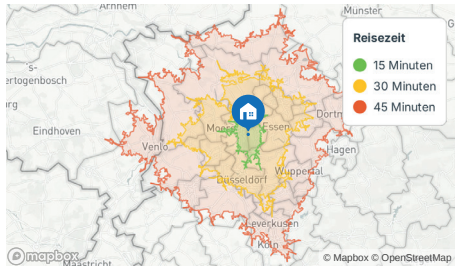
Dabei sind Sie nicht nur mit dem eigenen Auto mobil: Lediglich wenige hundert Meter vom Haus entfernt befindet sich eine Bushaltestelle. Von hier aus gelangen Sie mit dem Bus in weniger als einer halben Stunde zum Mülheimer Hauptbahnhof und in die Innenstadt. Auch Duisburg erreichen Sie mittels Bus und Straßenbahn in einer guten halben Stunde. Damit eignet sich die Wohnlage hervorragend für Paare und Familien, die Freunde und Bekannte in beiden Städten haben oder bei denen einer in Duisburg und der andere in Mülheim arbeitet. Auch nach Oberhausen können Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln pendeln, hier dauert die Fahrt eine knappe Stunde.

Noch schneller sind Sie mit dem eigenen Auto unterwegs: Nach Duisburg oder Oberhausen dauert die Fahrt dann eine Viertel- bis halbe Stunde – je nach Verkehrslage – und auch Essen oder Düsseldorf erreichen Sie in etwa einer halben Stunde. So sind Sie dank der hervorragenden Infrastruktur des Ruhrgebiets schnell auf der Arbeit oder bei Veranstaltungen in umliegenden Städten, können zu Hause aber trotzdem Ihre Ruhe genießen.

SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR

Erreichbarkeit

Auto



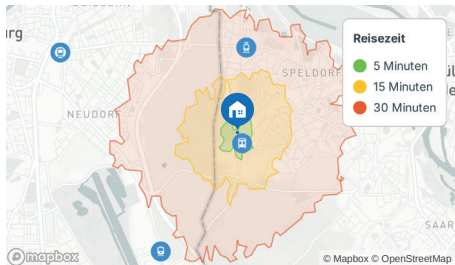
✈ Flughafen Düsseldorf Airport 15.2 km

🚆 Autobahnauffahrt 1.7 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 227 Einkaufen
- 🎓 530 Bildung
- 🍽 681 Gastronomie
- 🏥 362 Gesundheit
- 🎮 1750 Freizeit

Gehezeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 0 Einkaufen
- 🎓 2 Bildung
- 🍽 3 Gastronomie
- 🏥 9 Gesundheit
- 🎮 10 Freizeit

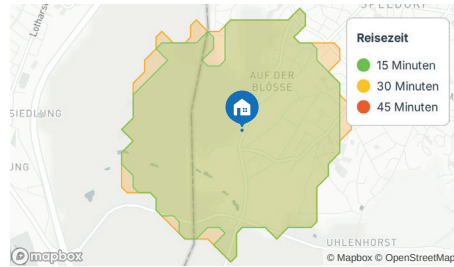
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Öffentlichen Verkehr



🚆 Bahnhof Duisburg-Wedau 2.5 km

🚆 Bus Katzenbruch 172 m

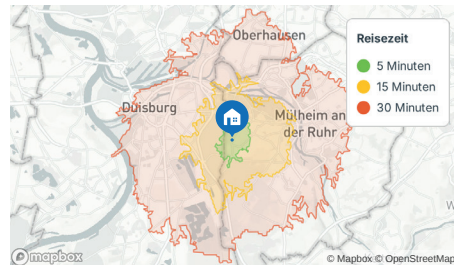
🚆 Tram Raffelberg 1.6 km

🚆 U-Bahn Duisburg Hauptbahnhof U 3.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 0 Einkaufen
- 🎓 1 Bildung
- 🍽 1 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 7 Freizeit

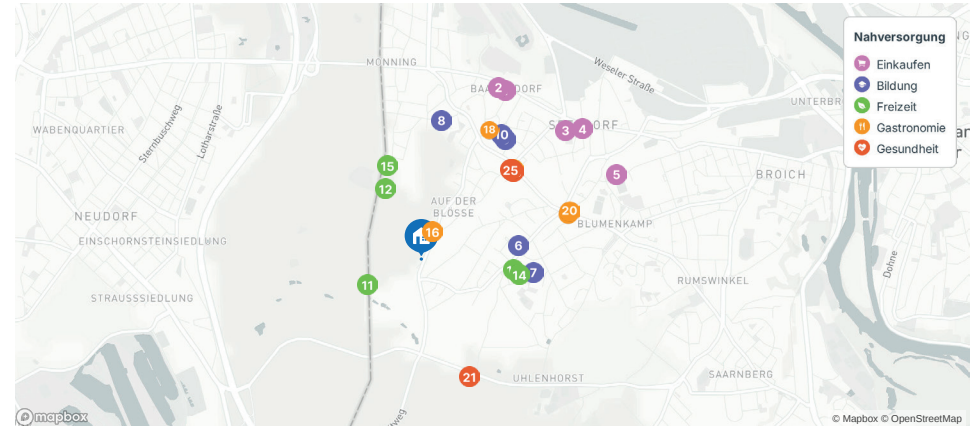
Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 16 Einkaufen
- 🎓 44 Bildung
- 🍽 54 Gastronomie
- 🏥 37 Gesundheit
- 🎮 169 Freizeit

Nahversorgung



2.7 Einkaufen

- 1 Rewe 1.6 km
- 2 Penny 1.6 km
- 3 Rewe 1.6 km
- 4 Silam Market 1.7 km
- 5 Netto Marken-Discount 1.8 km

2.4 Bildung

- 6 Fiffikus 809 m
- 7 Mondschaukel 924 m
- 8 Kath. Kindergarten St. Mich... 1.2 km
- 9 Zwergenland 1.2 km
- 10 Lierbergschule - Standort B... 1.2 km

1.9 Freizeit

- 11 Sport 472 m
- 12 Sport 662 m
- 13 Park 765 m
- 14 Spielplatz 820 m
- 15 Katholische Akademie Die ...

2.8 Gastronomie

- 16 Waldschenke 256 m
- 17 Brinker 1.1 km
- 18 Pizzeria 1.2 km
- 19 Lierberg 1.3 km
- 20 Pizzeria Da Franco 1.3 km

3.4 Gesundheit

- 21 Dr. med. Rainer Retzlaff 1 km
- 22 Hautärztin Sibylle Schaller 1.1 km
- 23 Dr. med. Christian Lunscken 1.1 km
- 24 Dr. med. Gabriele Beuthner 1.1 km
- 25 Dr. med. dent. Renata Mess... 1.1 km







Das Erdgeschoss

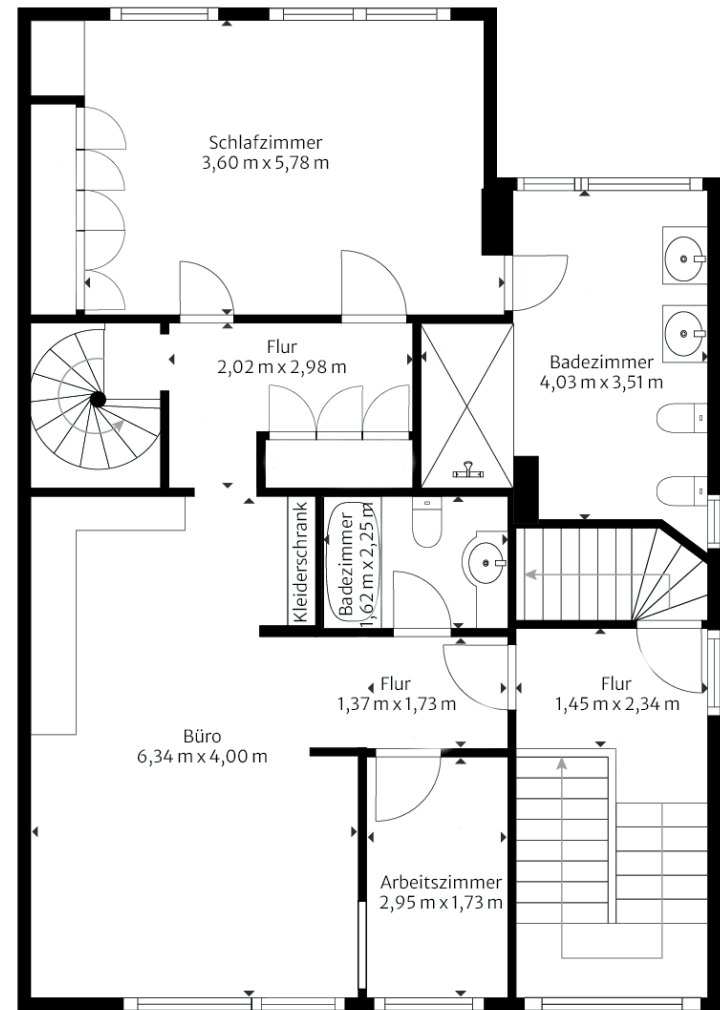




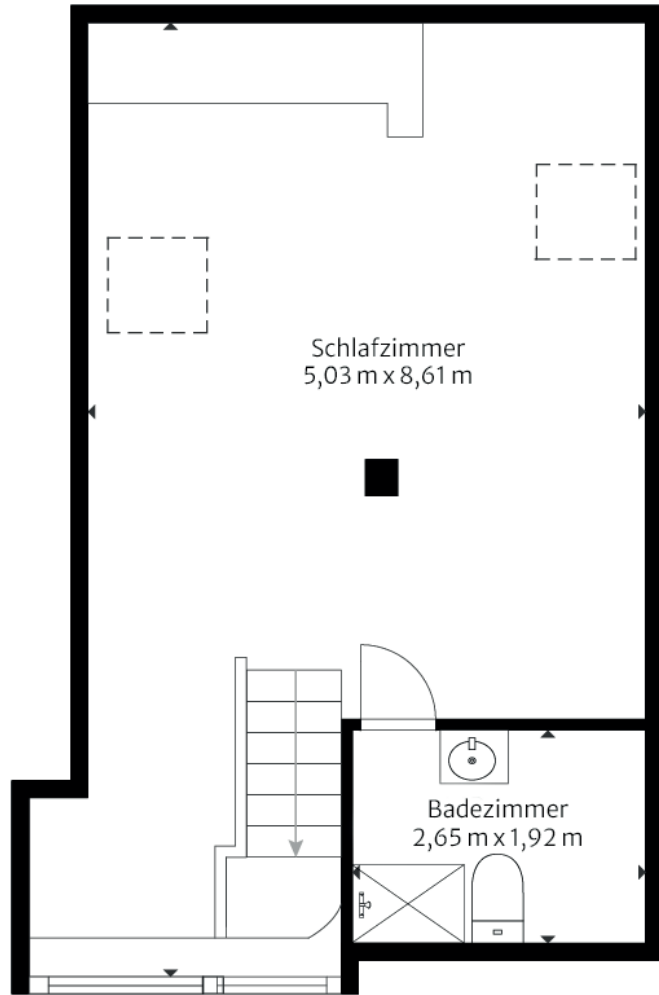
Erdgeschoss



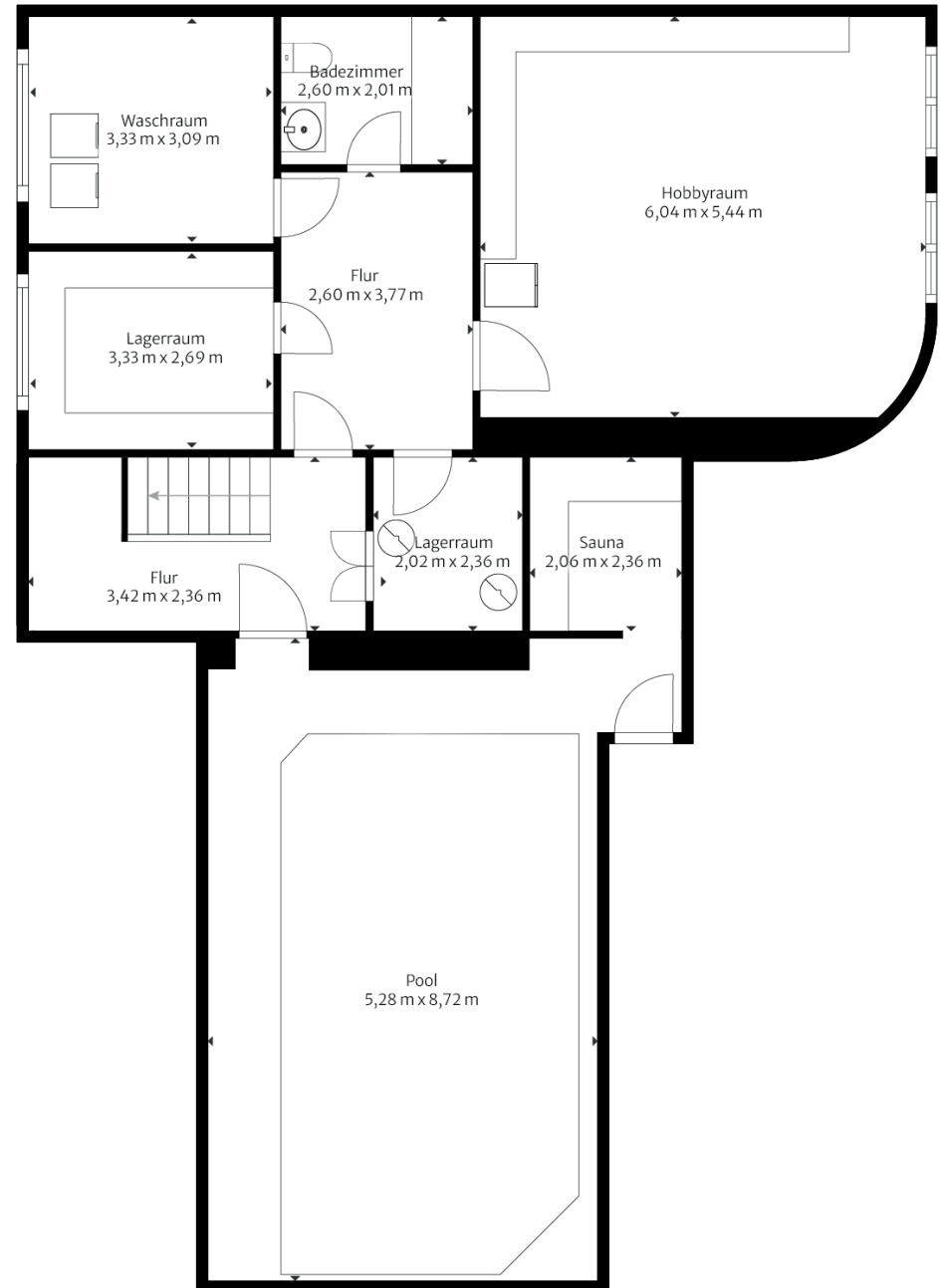
Dachgeschoss



Spitzboden



Keller







Das Obergeschoss





Der Spitzboden





Immobiliegutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

- Verkehrswertgutachten
- Kurzgutachten
- Marktwertanalyse
- Wertermittlung
- Ehescheidungen
- Erbschaften



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- Einbruchschutz

www.bv-sitec.de

Diplom Sachverständiger
(Europ.Inst.FIB)

Torsten Gehrken



Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



Das Haus verfügt über eine geräumige Doppelgarage. Vor jedem der Tore ist genug Stellfläche für ein Auto, sodass Sie sich auch mit mehreren Pkw keine Sorgen um Parkmöglichkeiten in der Nähe machen müssen. Durch den Hauseingang an der Seite haben Sie nur einen kurzen Weg vom Auto ins Innere und müssen etwa Ihre Einkäufe nicht weit tragen. Auch der direkte Zugang von der Garage ins Haus ist möglich. Der bepflanzte Vorgarten schirmt das Haus außerdem von der Straße ab und gewährt Ihnen dadurch mehr Ruhe und Privatsphäre.

Das zentrale Treppenhaus des Hauses ist dank Glasbausteinen angenehm hell und sorgt bereits beim Betreten für eine freundliche Atmosphäre, in der Sie und Ihre Besucher sich sofort willkommen fühlen. Beige Steinfliesen runden das sonnige Treppenhaus ab und erleichtern Ihnen gleichzeitig das Putzen.

Auch im Erdgeschoss sorgt der Marmorboden zusammen mit vielen bodentiefen Fenstern für eine einladende Wohnatmosphäre. Dieses Stockwerk ist mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer voll und ganz dem Familienleben gewidmet. Dabei sorgt die offene Bauweise dafür, dass ein großer

Wohnbereich entsteht, der Ihnen bei der individuellen Gestaltung viele Freiräume gewährt. Indem Sie Möbel oder Deko geschickt als Raumtrenner nutzen, können Sie hier einzelne Themenbereiche voneinander abgrenzen.

So lässt sich im Wohnzimmer nicht nur eine gemütliche Sofa-Landschaft für die ganze Familie, sondern beispielsweise auch ein Arbeitsplatz oder eine Spielecke für Ihre Kinder einrichten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse hinter dem Haus, die sich perfekt zum Grillen oder zum Feiern und Beisammensitzen an lauen Sommerabenden eignet. Dabei sorgt ein Sichtschutz zu den Nachbarn hin für die nötige Privatsphäre und verhindert, dass die Terrasse von außen einsehbar ist. Im sich anschließenden Garten haben Sie allerlei Möglichkeit, eigenes Obst und Gemüse anzubauen



oder sich einfach eine kleine Wohlfühl-Loase zum Entspannen und Kraft tanken einzurichten.

Über die Wendeltreppe im Wohnzimmer gelangen Sie ebenso in den 1. Stock wie über das Treppenhaus. So müssen Sie nicht jedes Mal den Weg über den Flur nehmen, wenn Sie nach oben möchten. Prinzipiell lässt sich das Obergeschoss durch die zwei Zugänge und zwei separate Badezimmer auch komplett zweiteilen, zum Beispiel, wenn Sie das vordere Zimmer für geschäftliche Zwecke nutzen möchten. Familien teilen einen der Räume in zwei geräumige Kinderzimmer. In jedem Fall sorgt der Parkettboden für ein warmes und wohnliches Ambiente.

Das größere der beiden Badezimmer ist mit Wand- und Bodenfliesen aus Naturstein, begehbare Glasdusche, Handtuchheizkörper und Bidet luxuriös ausgestattet.



Im kleineren und simpleren Bad finden Sie außerdem eine Badewanne. Somit bleiben in dieser Hinsicht keine Wünsche offen.

Der Spitzboden beinhaltet neben einem großen Raum auch ein eigenes Badezimmer mit einer Duschwanne, dieser wurde nachträglich in Eigenregie ausgebaut und zu Wohnzwecken genutzt. Eine baurechtliche Prüfung oder Nutzungsänderung fand hierzu nicht statt.

Ein weiteres Highlight dieses außergewöhnlichen Hauses verbirgt sich im Keller.

Dort finden Sie neben einer Waschküche, einem Bad mit WC und Waschbecken und zwei Lagerräumen nämlich ein eigenes Schwimmbad, sowie eine Sauna. Die stilvoll mit Granit verkleideten Wände sorgen für einen Hauch von Luxus, während Sie sich hier fit halten oder sich nach einem anstrengenden Tag entspannt in die Sauna setzen, um Stress abzubauen.



Standort Mülheim an der Ruhr

ImmoVernunft GmbH
Kölner Straße 428
45481 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 208 96 00 100

Standort Essen

ImmoVernunft GmbH
Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Telefon: +49 201 56 57 11 96

Standort Ratingen

ImmoVernunft GmbH
Kokkolastraße 5
40882 Ratingen
Telefon: +49 2102 56 46 016

