

Exposé

Doppelhaushälfte ca. 147 m²
mit Garage, Garten
Terrasse und Loggia
in Mülheim – Selbeck





OBJEKTNUMMER: IV-3762

DIE DATEN IM ÜBERBLICK



Immobilientyp:

Doppelhaushälfte

Baujahr:

ca. 1895

Wohnfläche:

ca. 147 m²

Grundfläche:

ca. 413 m²

Heizungart:

Zentralheizung

Befeuerung:

Gas

Baujahr Heizung:

2015

Garten:

Ja

Garage/ Stellplätze:

Ja

Loggia:

Ja

Energieausweisangaben:

- Bedarfsausweis
- Gas
- 244,9 kWh/m²/a
- Baujahr: 1895
- Energieeffizienzklasse: 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.



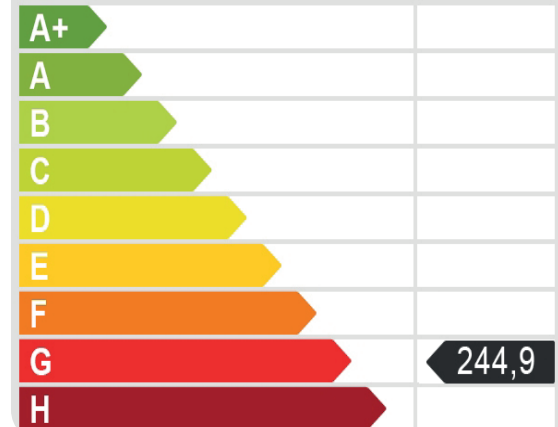
AUSSTATTUNG

- Badezimmer mit Dusche (EG)
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne (DG)
- Badezimmer mit Dusche (KG)
- Terrasse
- Loggia
- Garten
- Garage
- Werkstatt (hinter der Garage)



Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



HERZLICH WILLKOMMEN IN DER



Mülheim an der Ruhr ist eine lebendige Stadt im westlichen Ruhrgebiet, die durch ihre zentrale Lage zwischen Essen und Duisburg sowie ihre hervorragende Anbindung an Verkehr und Infrastruktur besticht.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Mülheimer Stadtteil Selbeck – einem der gefragtesten Wohngebiete im Süden der Stadt.

Das Umfeld der Immobilie ist mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Gärten umgeben und vermittelt eine ruhige Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt im Ort vorhanden. Für größere Besorgungen sowie ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen stehen die nahegelegenen

Stadtteile Saarn und Mülheim-Mitte zur Verfügung. In Richtung Mettmann bietet zudem ein Kaufland-Markt eine umfangreiche Auswahl an Lebensmitteln und weiteren Produkten, der mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über eine Buslinie, deren Haltestelle fußläufig erreichbar ist und die Selbeck direkt mit der Mülheimer Innenstadt sowie mit Ratingen, Lintorf und Düsseldorf verbindet.

Mit dem Auto profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung: Über die B1 sowie die Autobahnen A3 und A52 erreichen Sie Düsseldorf, Essen, Ratingen und Duisburg in kurzer Zeit – ideal für Berufspendler.

Für Familien mit Kindern liegen Kindertagesstätten und eine Grundschule in unmittelbarer

mittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen.

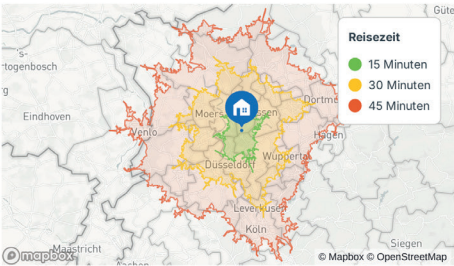
Für die medizinische Versorgung stehen Hausärzte, Apotheken und Fachärzte in der näheren Umgebung zur Verfügung. Krankenhäuser in Mülheim oder die Kliniken in Duisburg und Essen sind schnell erreichbar.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Das Naherholungsgebiet Uhlenhorst, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sportvereine – vom Fußball über Tennis bis zum Golfclub Mülheim – laden zu Aktivitäten im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Highlights wie das Schloss Broich, die Ruhrpromenade oder die nahe Düsseldorfer Innenstadt.

SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR

Erreichbarkeit

Auto

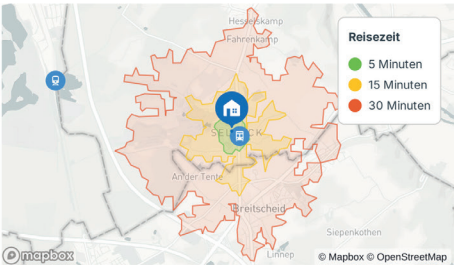


- Flughafen Düsseldorf Airport 11.2 km
- Autobahnauffahrt 1.4 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 202 Einkaufen
- 524 Bildung
- 815 Gastronomie
- 432 Gesundheit
- 2184 Freizeit

Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 1 Einkaufen
- 2 Bildung
- 3 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 9 Freizeit

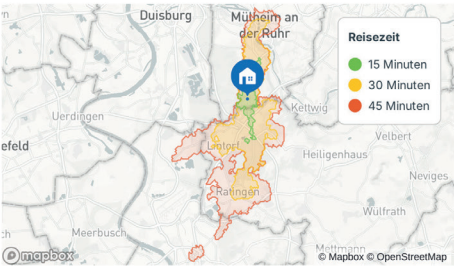
Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen herrscht.

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

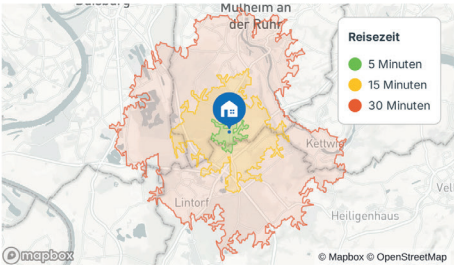


- Bahnhof Duisburg Entenfang 3.5 km
- Bus Stooter Straße 148 m
- Tram Waldschlößchen 4.6 km
- U-Bahn Schloß Broich 6.6 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 3 Bildung
- 11 Gastronomie
- 3 Gesundheit
- 19 Freizeit

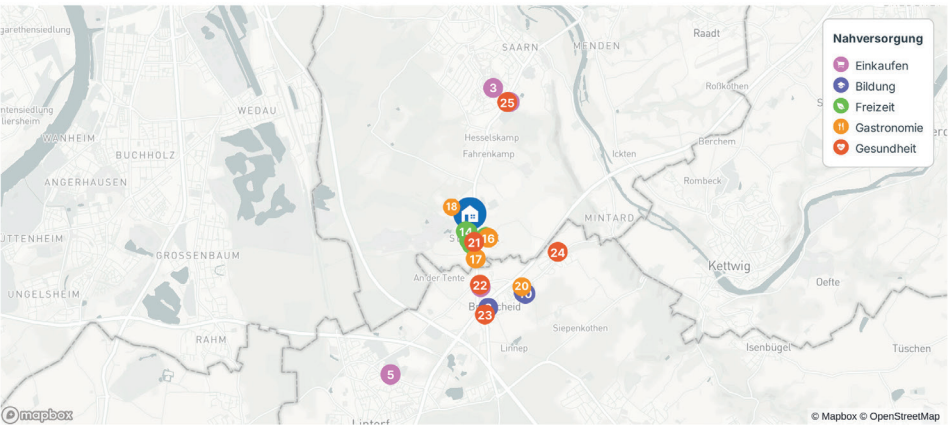
Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 3 Einkaufen
- 8 Bildung
- 13 Gastronomie
- 7 Gesundheit
- 88 Freizeit

Nahversorgung



2.4 Einkaufen

- 1 Kaufland 1 km
- 2 Netto Marken-Discount 3 km
- 3 EDEKA Paschmann 3.2 km
- 4 Supermarkt 3.3 km
- 5 ALDI Süd 3.3 km

3.5 Bildung

- 6 Katholischer Kindergarten ... 53 m
- 7 Grundschule Selbeck 89 m
- 8 Kindergarten 1.5 km
- 9 Matthias-Claudius-Schule ... 1.6 km
- 10 Matthias-Claudius Grundsc... 1.6 km

4.9 Freizeit

- 11 Park 41 m
- 12 Spielplatz 123 m
- 13 Park 147 m
- 14 Spielplatz 181 m
- 15 Sport 326 m

3.4 Gastronomie

- 16 Gastronomie Tennis-Club S... 371 m
- 17 Rimini Trattoria 438 m
- 18 Bistro 740 m
- 19 La Forchetta 985 m
- 20 Restaurant im Tennisclub B... 1.5 km

3.0 Gesundheit

- 21 Sabine Stapelmann 102 m
- 22 Activ Apotheke 982 m
- 23 Zahnarzt Dr. B. Zahedi 1.6 km
- 24 Zahnarzt Dr. Klara Schell 1.9 km
- 25 Dr. med. Christoph Ballhorn 3 km



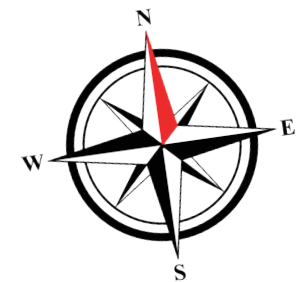
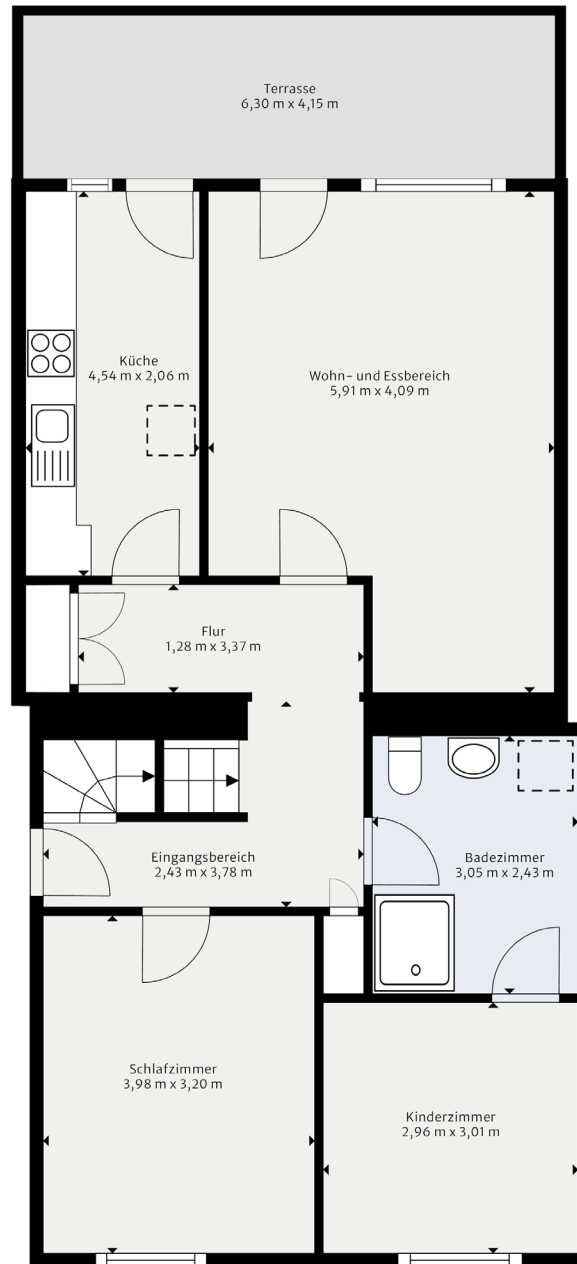


Die Räume



im Erdgeschoss

Damit Sie sich
orientieren können:



Ausrichtung:

Das Erdgeschoss

Der Grundriss dient der Visualisierung und der Information. Sie erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.



Beratung, Projektierung und Errichtung von:

- Alarmsystemen
- Gefahrenmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
 - Einbruchschutz

www.bv-sitec.de

Immobiliengutachten in Mülheim und Umgebung

für jeden Anlass:

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



Diplom Sachverständiger
(Europ.Inst.FIB)

Torsten Gehrken



Dipl.-Kfm. Michael Gehrken

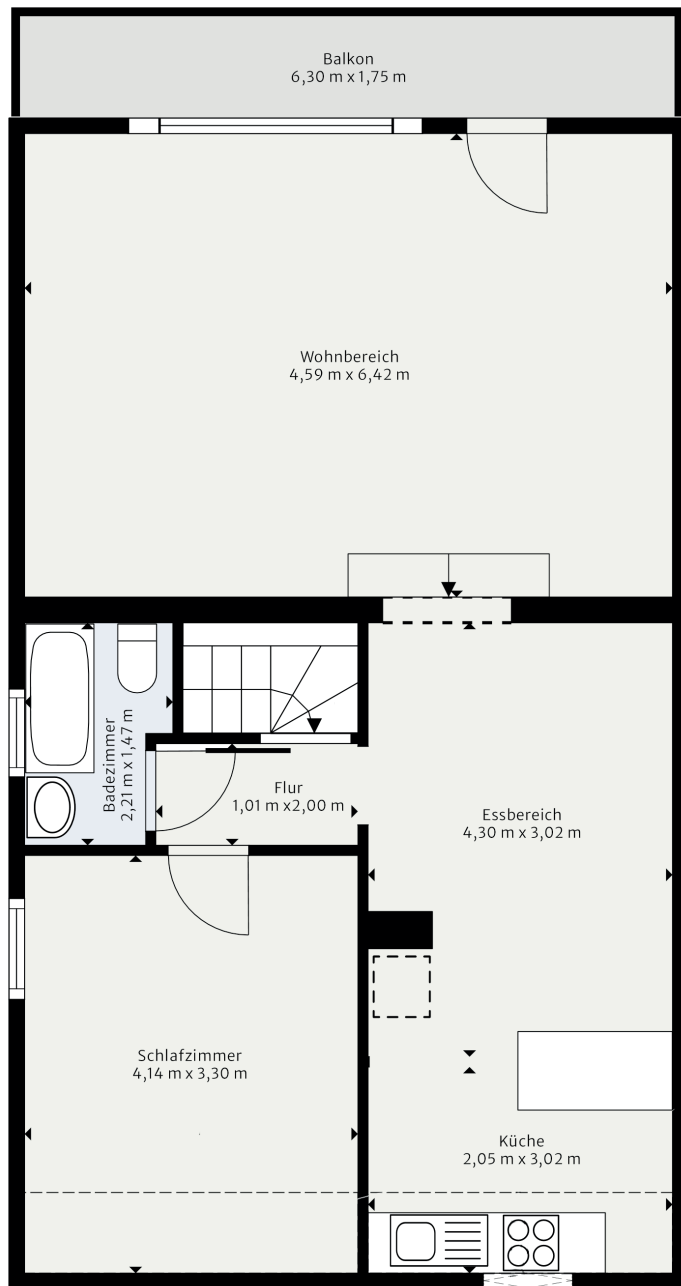
www.sachverstaendiger-gehrken.de | 0208 2992709



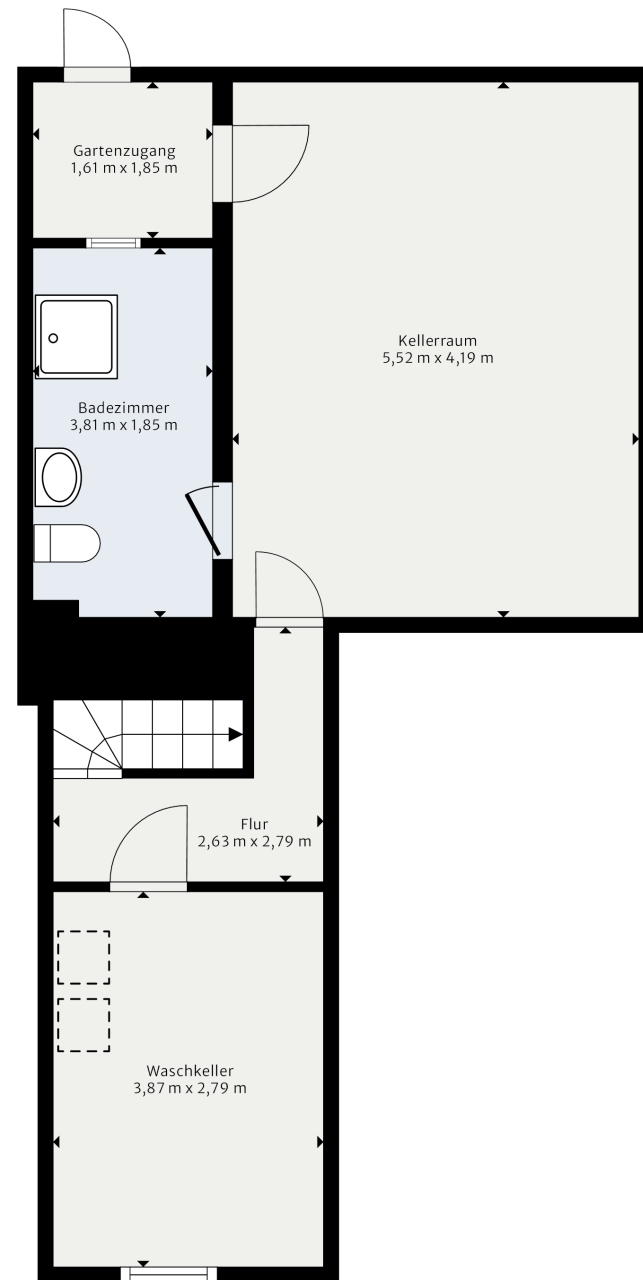


Das Dachgeschoss





Das Dachgeschoss



Das Kellergeschoss





Die im Jahr 1895 erbaute Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Wohnstraße des Mülheimer Stadtteils Selbeck. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 147 m², die sich auf zwei Etagen verteilt. Da man das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als separate Wohnungen nutzen kann, eignet sich die Immobilie ideal als Mehrgenerationenhaus.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten, verfügt über eine Essecke, eine große Fensterfront und einen direkten Zugang zur Terrasse, wodurch der Raum sehr hell wirkt.

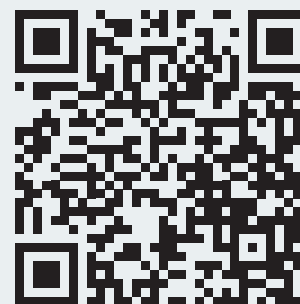
Die zwei weiteren Zimmer eignen sich als Eltern- und Kinderzimmer. Das Elternschlafzimmer befindet sich direkt neben der Eingangstür und lässt sich mit einem Bett, einem Kleiderschrank und weiteren Möbeln einrichten. Das Kinderzimmer ist mit einem Laminatboden in Holzoptik ausgestattet und außerdem vom Badezimmer aus begehbar.

Die praktische Küche mit Küchenzeile bietet Platz für alle gängigen Küchengeräte und hat ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet zusätzlich die Möglichkeit, eine Waschmaschine und einen Trockner aufzustellen.

Das Dachgeschoss umfasst einen Wohnbereich, einen Ess- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Der große Wohnbereich bietet einer Sofalandschaft viele Aufstellungsmöglichkeiten und verfügt über eine Loggia mit Blick in den Garten.

Der angrenzende Ess- und Küchenbereich ist über zwei Stufen erreichbar und bietet Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden.



Das Schlafzimmer wirkt durch ein großes Fenster hell und freundlich. Ein Tageslichtbad mit Badewanne rundet die Etage ab. Im Kellergeschoss stehen zwei Räume zur Verfügung: ein Waschraum sowie ein weiterer Kellerraum mit angrenzendem Badezimmer und Zugang zum Garten.

Zum Haus gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor, Licht und Stromanschluss. Im hinteren Bereich der Garage befindet sich ein Werkraum mit Zugang zum Garten.

Die Doppelhaushälfte eignet sich sowohl für große Familien als auch für Paare mit hohem Platzbedarf.





Wir freuen uns
über Ihr Feedback



Standort **Mülheim an der Ruhr**

ImmoVernunft GmbH
Kölner Str. 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

