



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Einzelstück auf zauberhaftem  
Grundstück**

Objekt-Nr.:  
205265



## Haus zum Kauf

VERKAUFT - Einzelstück auf zauberhaftem Grundstück

**Kaufpreis**  
369.000 €

 128 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 1.359 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1950  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Preise</b>                     | Kaufpreis | 369.000 € |
| <b>Käuferprovision inkl. USt.</b> | 3,57%     |           |

## Die Immobilie

|                              |                     |                      |
|------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>             | 205265              |                      |
| <b>Stellflächen</b>          | Anzahl Stellplätze  | 1                    |
|                              | Garagenanzahl       | 1                    |
| <b>Weitere Flächen</b>       | Wohnfläche (ca.)    | 128 m <sup>2</sup>   |
|                              | Zimmer              | 5                    |
|                              | Grundstück (ca.)    | 1.359 m <sup>2</sup> |
| <b>Räume und Flure</b>       | Anzahl Etagen       | 2                    |
|                              | Anzahl Schlafzimmer | 3                    |
|                              | Anzahl Badezimmer   | 1                    |
| <b>Weitere Informationen</b> | Provisionspflichtig | ✓                    |
| <b>Zustand und Bauart</b>    | Baujahr             | 1950                 |
|                              | Zustand             | teil/                |

Unterkellert

Ja

**Sonstige**

Heizungsart

Zentralheizung

## Beschreibung

Dieses Anwesen in absolut ruhiger Lage präsentieren wir Ihnen in einer der schönsten Stadtteile Mülheims. Diese Immobilie ist ein wahres Einzelstück, welches Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet. Verbringen Sie die letzten warmen Herbsttage auf Ihrem parkähnlichen Grundstück von rund 1359 qm. Die große Terrasse am Haus und der gemauerte Steingrill sind der ideal Platz um die Wochenende mit der ganzen Familie zu verbringen. Im hinteren Bereich verzaubert Sie der verwunschene Baumbestand, ihre eignen Äpfel ernten Sie von zwei liebenswerten und alten Apfelbäumen. Als Highlight fließt im hinteren Teil des Gartens idyllisch ein kleiner Bach durch die Wiese. Sie werden sehen es erwartet Sie ein wirkliches Gartenparadies in dem Sie und Ihre Familie traumhafte Stunden im Freien verbringen.

Das Einfamilienhaus selbst hält das Potenzial und die Fläche bereit um als Mehrgenerationenhaus genutzt zu werden. Mit dem richtigen Händchen und der nötigen handwerklichen Erfahrung wird dieser Immobilie neues Leben eingehaucht.

Sie betreten das Haus über den großzügigen Eingangsbereich. Der perfekt geschnittene Wohn- /Essbereich wird Sie begeistern. Die traumhaft große Fensterfront schafft die richtige Lichtatmosphäre und gibt den Blick auf Ihr Grundstück frei. Neben dem Wohnzimmer befinden sich die Küche und ein weiterer Essbereich. Lassen Sie Ihre Küchenträume wahr werden und gestalten Sie sich Ihre Einbauküche nach Ihren Wünschen. Das Obergeschoss ist ganz der Ruhe und Erholung vorbehalten. Drei wunderbare

Schlafzimmer warten auf ein neues Design. Zusätzlich besteht die Möglichkeit durch den bestehenden Anbau im Erdgeschoss auch im Obergeschoss weiteren Wohnraum zu schaffen.

Sogar das Untergeschoss hält weitere Räume zur wohnlichen Nutzung bereit. Ein idealer Platz um mit der nötigen Ruhe von zu Hause zu arbeiten oder sich einen großen Hobbybereich einzurichten.

Insgesamt besticht jedes Haus mit seiner Individualität, seinem Charme und der einmaligen Lage mitten in der Natur. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

- TOP Wohnlage
- traumhaft großes Grundstück
- alter Baumbestand und Bachlauf auf dem Grundstück
- zwei Apfelbäume
- große Terrasse mit gemauertem Steingrill
- freistehendes Einfamilienhaus auch zum Mehrgenerationenwohnen geeignet
- sanierungsbedürftig
- großzügiger Grundriss im Erdgeschoss

- Anbauoption im Obergeschoss
- im Untergeschoss weitere Räume als zu Wohnzwecken dienende Nutzfläche
- Einzelgarage am Haus
- Außenstellplatz vor der Garage

## Lage

In einem wunderbar ruhigen Wohngebiet liegt dieses schöne Einfamilienhaus. Die umliegenden Naturschutzgebiete, wie z.B. das Forstbachtal und die Felder bieten mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen umfassendes Entspannungs- und Erholungspotential. Zusätzlich befinden sich in fußläufiger Nähe Tennisanlagen und Sportanlagen mit zugehöriger Gastronomie /Biergärten.

Bei Bedarf sind auch Kindergärten, Grundschule und Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte etc. in näherer Umgebung z.B. in Mülheim-Holthausen, bzw. Essen Haarzopf gut und schnell zu erreichen. Das Einkaufszentrum "Grüne Mitte" in Haarzopf ist nicht weit entfernt und mit dem Bus oder Auto schnell anzutreffen. Die A52 bietet mit dem PKW in weniger als 5 min. eine schnelle Anbindung nach Düsseldorf und Essen.

## Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

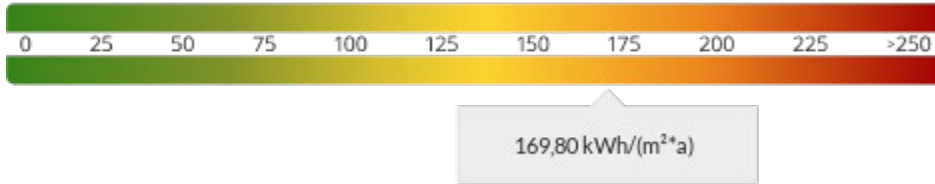
Energiekennwert: 169,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr: 1950

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Energiebedarfsausweis



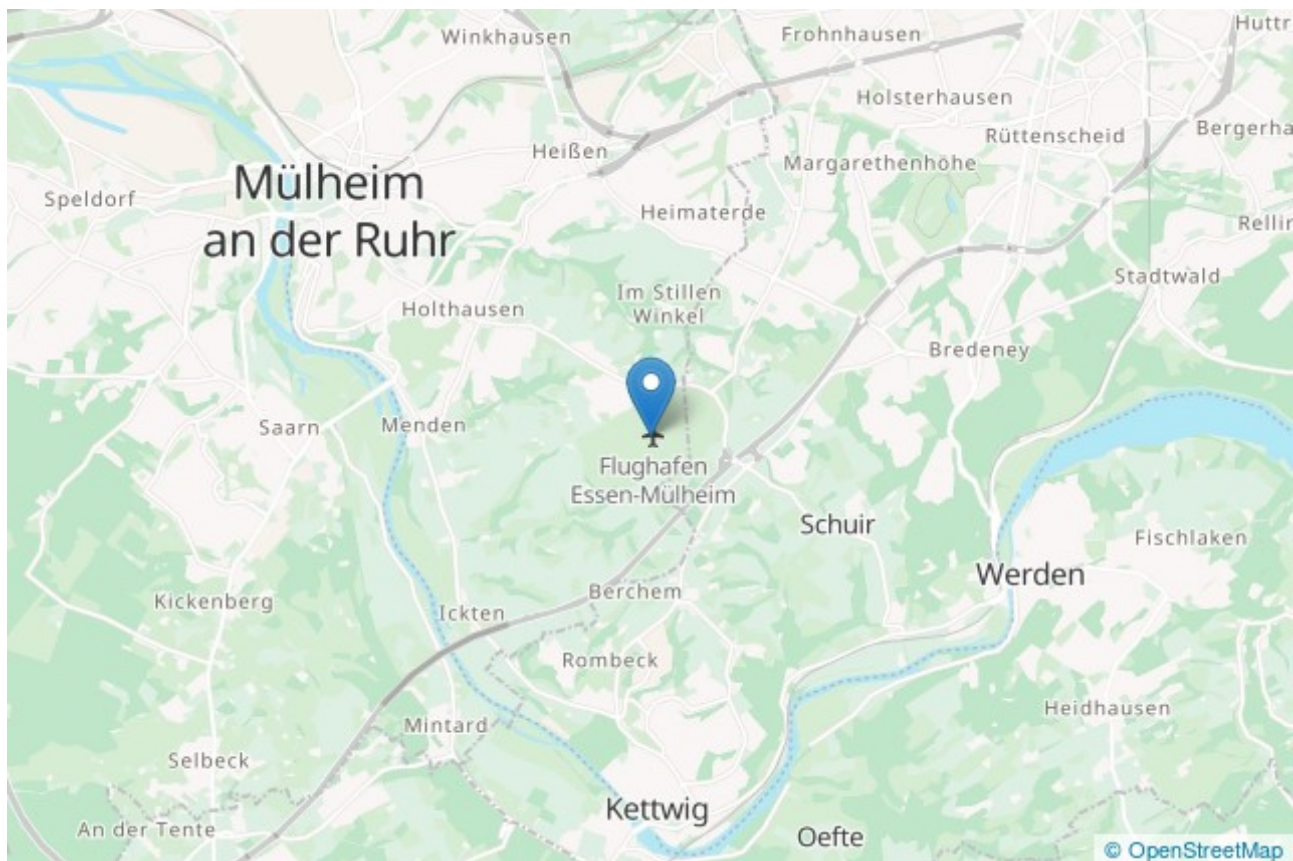
|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Endenergiebedarf | 169,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Befeuerungsart   | oel                            |
| Gültig bis       | 28.04.2028                     |

## Ihr Ansprechpartner

|          |                                                                                         |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Name     | Christin Weiß                                                                           |
| Telefon  | +49 (201) 874243720                                                                     |
| Ort      | 45133 Essen                                                                             |
| E-Mail   | heisingen@hirschmann-immobilien.de                                                      |
| Homepage | <a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a> |

## Lage und Umgebung

45470 Mülheim - Mülheim a.d. Ruhr





Einzelstück



Top Wohnlage



Terrasse mit Steingrill



Anbau im Unter- und Erdgeschoss



idyllischer Garten



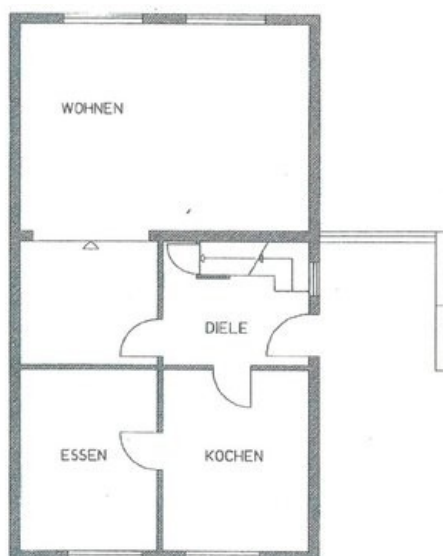
parkähnliches Grundstück



Bachlauf

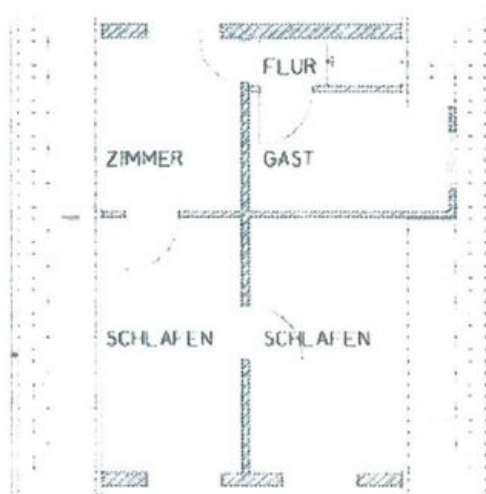


Apfelbäume



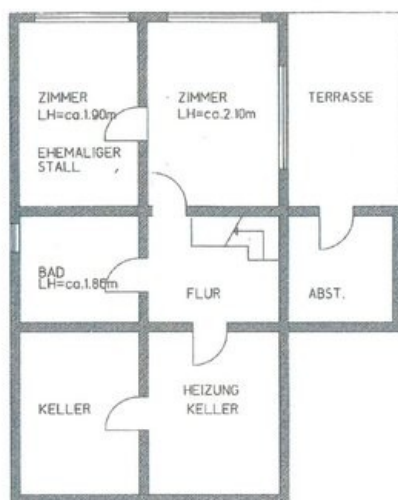
Systemskizze EG

Grundriss EG



Systemskizze DG

Grundriss DG



Systemskizze KG

## Grundriss KG