



Immobilienexposé  
**VERMIETET - Gartentraum trifft auf  
erstklassige Wohnlage**


Objekt-Nr.:  
205764



## Wohnung zur Miete

VERMIETET - Gartentraum trifft auf erstklassige Wohnlage

**Kaltmiete**  
720 €

 70,56 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	720 €
	Nebenkosten	140 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	860 €
<b>Kaution</b>	1.440 €	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	205764	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	70,56 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	Haustiere erlaubt	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja

**Sonstige****Heizungsart****Zentralheizung**

## Beschreibung

Träumen erlaubt!

Wunderschön gelegen in einer der begehrtesten Lagen Mülheims ist diese exklusive Gartenwohnung ein wahrer Geheimtipp. Es erwartet Sie modernes Flair in den Räumlichkeiten gepaart mit einem traumhaften Außenbereich – wir waren direkt begeistert!

Ein großzügiger Eingangsbereich, der Platz für eine schicke Kommode und eine Garderobe bietet, geleitet Sie in Ihre neuen Räume.

Im linken Bereich der schönen Immobilie liegt Ihr großzügiger Schlafbereich. Die bisherige Einrichtung inspiriert Sie sicherlich in der Gestaltung Ihres eigenen Schlafzimmers. Den Traum eines begehbaren Kleiderschranks durch eine raffinierte Regalkombination können Sie sich hier erfüllen. Nebenan befindet sich Ihr modernes Tageslichtbad, welche vor 2 Jahren umfassend saniert wurde. Das tägliche Duschen wird durch die bodengleiche Walk-In-Dusche in Verbindung mit dem Regenduschkopf zu einem täglichen Wellness-Genuss. Nach dem Duschen trocknen Sie Ihre Handtücher platzsparend und schnell auf dem Handtuchheizkörper. Auch für Ihre Pflegeprodukte ist viel Stellfläche vorhanden. Nutzen Sie die Ablage neben dem großen Spiegelschrank oder die Fläche des Waschtisches.

Die moderne Küche ist bereits für Sie mit einer schicken Einbauküche ausgestattet, in der Sie direkt Ihren Kochkünsten freien Lauf lassen können. Auch an einen kleinen Essplatz für den Kaffee am Morgen ist gedacht. Ihre Gäste bewirten Sie von hier und servieren die kreierten Menüs am großen Esstisch im Wohn- und Essbereich nebenan. Der Blick ins Grüne vom Wohnbereich verspricht Ruhe und Erholung, ebenso wie Raumgröße in der Sie sich kreativ entfalten können. Eine gemütliche Couchlandschaft vor der großen Fensterfront sichert

Ihnen einen Logenplatz, um den eigenen Garten auch im Winter zu genießen.  
Von hier betreten Sie Terrasse mit kleinen Gartenstück auf der sich im Herbst mit einer kleinen Feuerschale wunderbare Abende erleben lassen.  
Ein eigener Kellerraum, sowie die Nutzung der gemeinschaftlichen Waschküche und des Trockenraumes runden dieses tolle Angebot ab.  
Wir freuen uns Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung in einem Termin persönlich vorzustellen!

## Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Sehr beliebte und exklusive Lage in Mülheim-Holthausen
- In unmittelbarer Nähe des Max-Planck-Instituts
- Nur wenige Minuten von verschiedenen Naherholungsgebieten entfernt
- Moderne Gartenwohnung
- Zwei Räume, verteilt auf circa 70 m<sup>2</sup>
- Ausgestattet mit einem pflegeleichten Bodenbelag (zertifiziertes Biovinyl)
- Großzügiger Schlafraum mit abgetrenntem Ankleidebereich
- Wohn- und Essbereich

- Mögliche Errichtung eines Arbeitsplatzes im Wohn- und Essbereich
- Separate Küche ausgestattet mit einer bereits vorhandenen modernen Einbauküche
- Schickes Tageslichtbadezimmer mit Handtuchheizkörper und Walk-In-Dusche
- Fußbodenheizung im Bad
- Terrasse in West-Ausrichtung
- Gartennutzung
- Eigener Kellerraum

## Lage

Dieses schöne Objekt befindet sich in Mülheim-Holthausen, einer der schönsten – wenn nicht sogar DER schönste – Stadtteil von Mülheim.

Sie joggen gerne und lieben die Natur? Dann werden Sie hier goldrichtig wohnen, denn in nur wenigen Minuten sind Sie bereits an der Ruhr, die im Sommer wie im Winter Ihren speziellen Charme und einen hohen Freizeitwert hat.

Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend umgeben einer luxuriösen Nachbarschaft. Auch das nahe gelegene Max-Planck-Institut für Kohlenforschung und Chemische Energiekonversion machen dieses Immobilienangebot zu einer Rarität. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten und Banken sind im nahegelegenen Zentrum in Holthausen zu finden. Mülheim im Allgemeinen ist an das Verkehrsnetz hervorragend angebunden und von drei Autobahnen aus zu erreichen - die A 40 im Norden, die A 52 im Südosten und die A 3 im Westen. Die Anbindungen im Nahverkehr

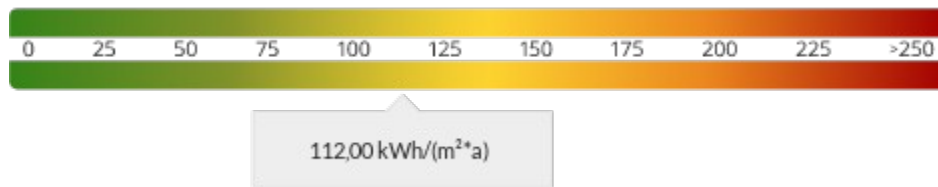
als auch per Auto sind optimal. So sind die Hauptbahnhöfe Essen, Mülheim und Duisburg mit der U- bzw. S-Bahn in wenigen Minuten erreichbar. Düsseldorf erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 30 Minuten.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. 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.

## Energieverbrauchsausweis



<b>Endenergieverbrauch</b>	112 kWh/(m²*a)
<b>Hauptenergieträger</b>	oel
<b>Primärenergieträger</b>	OEL
<b>Gültig bis</b>	01.07.2028

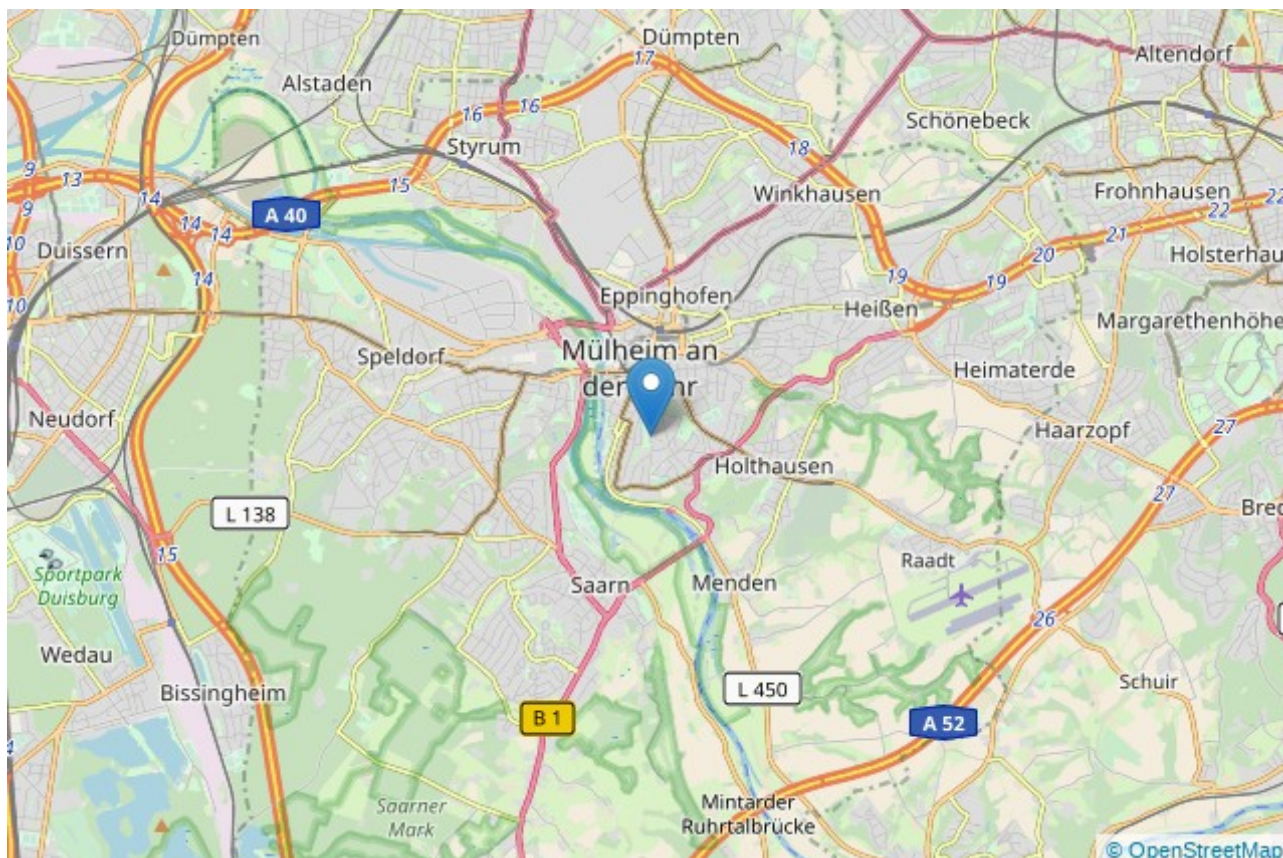
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Vanessa Endres
<b>Telefon</b>	+49 201 874243710
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

45470 Mülheim - Holthausen





Gartenglück in Mülheim-Holthausen



Wohn- und Essbereich



Ein Arbeitsbereich kann integriert werden



Geräumiges Schlafzimmer



Separate Küche inklusive vorhandene Einbauküche



Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche



Rückansicht des Hauses