



Immobilienexposé
Neubauprojekt - Baubeginn erfolgt - Villa
Sarnon

Objekt-Nr.:
206200



Wohnung zum Kauf

Neubauprojekt - Baubeginn erfolgt - Villa Sarnon

Kaufpreis
Preis auf Anfrage

 996,22 m²
Wohnfläche (ca.)

 26
Zimmer

 38,70 m²
Nutzfläche (ca.)

 2024
Baujahr

 17
Schlafzimmer

	Rollstuhlgerecht	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2024
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
	Gartennutzung	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Villa Sarnon - Ein exklusives Neubauprojekt im beliebtesten Stadtteil Mülheims im zauberhaften Saarn.

In einer weitgehend von Anwohnern frequentierten Straße findet sich dieses Baugrundstück auf dem in Massivbauweise 10 gehobene, barrierearme Wohneinheiten entstehen werden. Das Architektenhaus bietet individuelle Grundrisse, wie sie in den heutigen Neubauvorhaben selten vorzufinden sind. Durchdacht und großzügig bietet die 2-Raum Wohnung denselben Komfort wie die 4-Raum Wohnung. Beeindruckend bei diesem Projekt vor Allem die perfekt durchdachten Grundrisse der einzelnen Einheiten, sowie die eindrucksvollen Größen der Balkone und Terrassen. Auf mindestens 79 m² kann sich sowohl der Single, als auch auf knapp 130 m² die Familie mit Ihren individuellen Gestaltungsideen entfalten.

Das lichtdurchflutete Wohnkonzept lässt Ihr neues Zuhause erstrahlen, die rustikalen Echtholzlandhausdielen, verleihen dem Wohnraum die notwendige Wärme und Charme. Unterstützt wird diese Wohlfühlatmosphäre durch die zeitgemäße Fußbodenheizung, welche durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt wird. Der Betrieb dieser energieeffizienten Anlage wird durch die hauseigene Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt, sodass Sie hier die aktuell sparsamste Heizvariante auf dem Markt vorfinden. Weiterer Pluspunkt dieser modernen Heizanlage ist außerdem die raumbezogene Steuerung, Sie heizen nur die Räume, die Sie heizen möchten. Selbstverständlich haben alle Wohneinheiten eine offene Küche, die im wunderschönen Wohn-/Essbereich integriert ist. Dieses beliebte offene Konzept modernen Wohnens ermöglicht es Ihnen, immer präsent zu sein und am Familienleben zu jeder Zeit teilzunehmen.

Alle Badezimmer werden mit bodengleicher Dusche ausgestattet. Selbstverständlich erhält jede Wohneinheit ebenfalls ein Gäste-WC. Hochwertige Ausstattung von namhaften Herstellern finden Sie sowohl in den Bodenbelägen, als auch der Sanitärkeramik oder den Armaturen. Wellness in den eigenen vier Wänden!

Entspannen lässt sich aber selbstverständlich auch in den Schlafräumen, mit elektrischer Verdunkelung in allen Räumen, werden Sie hier nicht nur erholsamen Schlaf finden, sondern auch Ihre Träume zum Leben erwachen lassen.

Im Sommer genießen Sie die wundervollen Außenbereiche, auch hier setzt die Villa Sarnon neue Standards, die Terrassen auf der unteren Ebene überzeugen mit mindestens 23 m² bis zu 40 m², die Balkone mit bis zu 17 m² und die Dachterrassen mit schönen 20 m² und 30 m². Hier findet sich immer genug Platz für eine gemütliche Chillout Area.

Doch nicht nur die Wohnungen weisen exklusive Ausstattungsmerkmale auf, selbstverständlich überzeugt das ganze Haus durch hohen Komfort. Angefangen bei dem Aufzug, welcher jede Wohnebene mit dem Tiefgaragengeschoss verbindet. Des Weiteren bietet Ihnen die Videogegensprechanlage nicht nur Komfort sondern zusätzliche Sicherheit, wie auch Ihre Wohnungseingangstür die einbruchhemmend, mit Schallschutzklasse 2 und Klimaklasse 3 verbaut wird.

Selbstverständlich verfügt das Haus auch über eine Schließanlage, sodass Sie nur einen Schlüssel für alles benötigen. Auch Klimateffizienz wird unterstützt, denn dieses wundervolle Mehrfamilienhaus hält zu jeder Wohneinheit eine Fahrradbox bereit. Lassen Sie Ihr Auto also sicher in der Tiefgarage stehen und nehmen das Rad.

Lassen Sie sich einen persönlichen Beratungstermin geben, wir freuen uns darauf Ihnen dieses einzigartige Projekt in unseren Räumlichkeiten vorzustellen!

Ausstattung

- Erstbezug
- Massivbauweise
- Architektenhaus
- Energieeffizienzhaus KfW 55EE
- Barrierearm gem. DIN 18040-2
- 10 Wohneinheiten

- ab ~79 m² bis ~127 m²
- 2 bis 4 Räume
- 4 Wohneinheiten mit Terrasse
- 4 Wohneinheiten mit Balkon
- 2 Penthouseeinheiten mit Dachterrasse
- Terrassen/Dachterrassen ab 20 m²
- Balkone bis 17 m²
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Zentrale Warmwassergewinnung
- Photovoltaikanlage
- Unterstützt den Betrieb der Heizungsanlage
- Unterstützt die Allgmeinstromgewinnung
- Gäste WC
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche

- Aufzug
- Garten
- Begrünte Außenanlagen
- Kinderspielplatz
- 10 Tiefgaragenstellplätze
- Tiefgaragenstellplätze m. Wallbox-Vorbereitung
- 14 Fahrradboxen
- Je Wohnung 1 Kellerabteil
- Je Wohnung 1 Hauswirtschaftsraum
- Teilw. zusätzlich 1 Abstellraum
- Hochwertige Innenausstattung
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung

- Einzelraum-Temperatur-Regelung
- Kunststofffenster m. Dreifachverglasung
- Außen anthrazit / innen weiß
- Rollläden mit elektrischem Antrieb
- 2. OG u. SG zusätzlich Lamellenpergola
- Terrassentüren bodengleiche Schiebeelemente
- Balkontüren bodengleiche Schiebeelemente
- Fenster-/Türgriffe von Hoppe
- Hochwertige Bodenbeläge
- Feinsteinzeugfliesen in Küchen 60x60 cm
- Feinsteinzeugfliesen in Nassräumen 60x60 cm
- Wohnräume Landhausdielen Eichenparkett
- Weiße Zimmertüren
- Türen Wohn-/Essbereiche Holz-Glaselement

- Wände mit Malervlies weiß
- Sanitäre Armaturen Hans Grohe
- Sanitärkeramik Duravit
- Sichtschutzwände aus satiniertem Glas

Lage

Der Stadtteil Saarn liegt im Süden der nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr und zeichnet sich durch seine malerische Lage aus.

Die Umgebung von Saarn ist geprägt von weitläufigen Wäldern und Wiesen, die sich perfekt für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtungen eignen. Das Naturschutzgebiet Saarn-Mendener Ruhraue bietet eine vielfältige Flora und Fauna sowie zahlreiche Wege, um die Natur in ihrer ganzen Schönheit zu erleben.

Die Verkehrsanbindung ist in Saarn gut ausgebaut. Die Autobahn A52 verläuft südlich des Stadtteils und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Essen, Duisburg und Düsseldorf. Westlich gelegen finden Sie die A3 die ebenfalls für eine gute Anbindung bspw. an Köln sorgt. Zudem garantieren öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Straßenbahnen für eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Mülheim an der Ruhr sowie der umliegenden Region.

Insgesamt präsentiert sich Mülheim an der Ruhr - Saarn als ein attraktiver Stadtteil, der eine gelungene Symbiose aus urbanem Leben und naturnaher Erholung bietet. Mit seinen historischen Elementen, Grünflächen und der Nähe zur Ruhr strahlt Saarn eine angenehme Lebensqualität aus, die sowohl Einheimische als auch Besucher gleichermaßen genießen können.

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

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

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

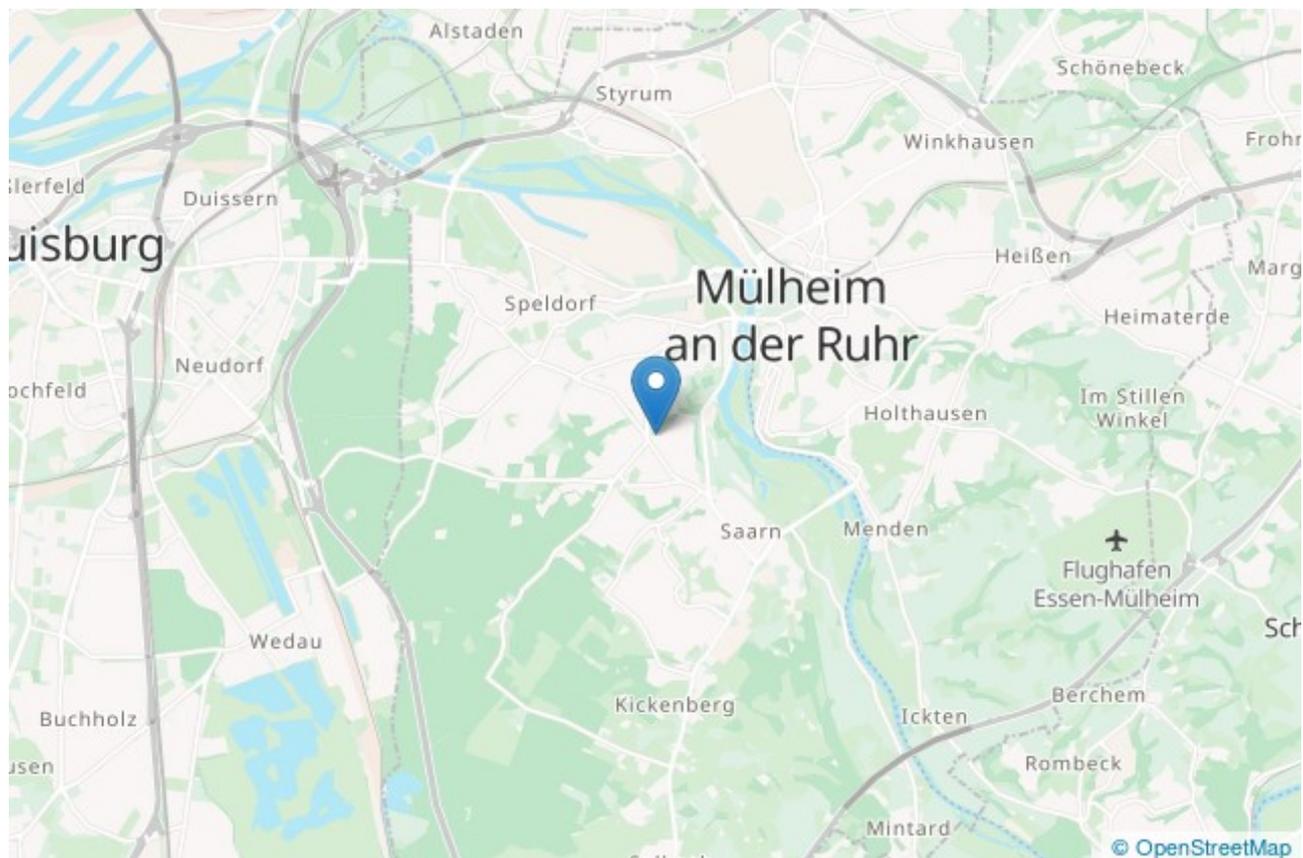
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	+49 201 87424370
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

45481 Mülheim - Saarn





24-Strassenperspektive



25-Vogelperspektive



31-Gartenperspektive



29-Lageplan