



Immobilienexposé  
**Villa Sarnon - Baubeginn erfolgt - WE 10 -  
Penthouse**

Objekt-Nr.:  
206200\_10



## Wohnung zum Kauf

Villa Sarnon - Baubeginn erfolgt - WE 10 - Penthouse

**Kaufpreis**  
639.000 €

 114 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2025  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	639.000 €
	Hausgeld	399 €

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 206200\_10

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	27.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	114 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Frühjahr 2025
	Rollstuhlgerecht	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2025
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Fahrstuhl	Personen
	Gartennutzung	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Willkommen im exklusiven Ambiente der Villa Sarnon - Ihr Traum vom Wohnen im begehrten Saarn, dem beliebtesten Stadtteil Mülheims.

Diese außergewöhnliche Penthouse-Wohnung erfüllt sämtliche Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. In einer ruhigen, von Anwohnern geprägten Straße erwartet Sie ein hochwertiges Neubauprojekt mit insgesamt zehn gehobenen und barrierearmen Wohneinheiten. Das Architektenhaus zeichnet sich durch individuelle Grundrisse aus, die heutzutage selten zu finden sind. Die großzügige 3-Raum-Wohnung bietet Ihnen dieselbe luxuriöse Ausstattung und Annehmlichkeiten wie die 4-Raum-Wohnung.

Das Highlight dieser Einheit ist zweifellos die atemberaubende Dachterrasse mit fast 31 m<sup>2</sup>, die Ihnen ein erweitertes Wohnzimmer unter freiem Himmel bietet. Hier können Sie entspannte Stunden genießen oder gesellige Zusammenkünfte in einer optimalen Verbindung von Innen und Außen erleben. Ein zusätzliches Gäste-WC und ein praktischer

Hauswirtschaftsraum vervollständigen die durchdachte Planung dieser Einheit.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem lichtdurchfluteten Wohnkonzept empfangen, das den Raum zum Strahlen bringt. Die rustikalen Echtholzlandhausdielen verleihen dem Wohnraum eine warme und einladende Atmosphäre. Moderne Fußbodenheizung, angetrieben durch eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, in Kombination mit einer eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach, die energetische Unterstützung bietet, ermöglicht Ihnen innovative und nachhaltige Heiztechnologie. Die Option zur raumbezogenen Steuerung gewährt individuelle Heizpräferenzen.

Der offene Küchenbereich ist nahtlos in den großzügigen Wohn-/Essbereich integriert, was eine einladende Atmosphäre schafft und Ihnen ermöglicht, stets präsent zu sein.

Das Badezimmer präsentiert sich als wahre Wohlfühloase, dank Tageslicht durch eine einladende Lichtkuppel sowie einer modernen, bodengleichen Dusche. Hochwertige Materialien renommierter Hersteller finden sich nicht nur in den Bodenbelägen, sondern auch in der Sanitärkeramik und den Armaturen.

Die Schlafzimmer bieten dank Verdunkelung in jedem Raum die ideale Umgebung für erholsame Träume.

In den Sommermonaten können Sie die großartige Dachterrasse nutzen. Die fast 31 m<sup>2</sup> bieten reichlich Platz für Ihre individuellen Freizeitaktivitäten im Freien.

Die Villa Sarnon besticht nicht nur durch die exklusive Ausstattung der Wohnungen, sondern auch durch den hohen Wohnkomfort im gesamten Gebäude. Ein Aufzug verbindet die Wohnebenen mit der Tiefgarage. Die Videogegensprechanlage sorgt für Komfort und Sicherheit, während die Wohnungseingangstür mit Schallschutzklasse 2 und Klimaklasse 3

einbruchhemmend konzipiert ist. Eine Schließanlage ermöglicht die bequeme Verwendung eines einzigen Schlüssels. Die Einheit verfügt über eine eigene Fahrradbox.

Erfahren Sie mehr über das einzigartige Projekt Villa Sarnon in einem persönlichen Beratungstermin. Wir laden Sie herzlich ein, die Besonderheiten dieser Immobilie in unseren Räumlichkeiten kennenzulernen!

## Ausstattung

- Erstbezug
- Penthousewohnung
- 3 Raum
- Diele mit Lichtkuppel
- 2 Schlafzimmer
- ca. 114 m<sup>2</sup>
- offene Küche
- große Dachterrasse ca. 31 m<sup>2</sup>
- Terrassentür bodengleiches Schiebeelement
- Sichtschutzwände aus satiniertem Glas

- Tageslichtbad durch Oberlicht
- Bodengleiche Dusche
- Gäste-WC
- Sanitäre Armaturen Hans Grohe
- Sanitärkeramik Duravit
- Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Innenausstattung
- Fenster-/Türgriffe von Hoppe
- Feinsteinzeugfliesen in Küche 60x60 cm
- Feinsteinzeugfliesen in Nassräumen 60x60 cm
- Wohnräume Landhausdielen Eichenparkett
- Weiße Zimmertüren
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- Video-Gegensprechanlage m. Smartphone Anbindung

- Fußbodenheizung
- Einzelraum-Temperatur-Regelung
- Kunststofffenster m. Dreifachverglasung
- Außen anthrazit / innen weiß
- Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Türen Wohn-/Essbereiche Holz-Glaselement
- Wände mit Malervlies weiß
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 27.500,- €
- Inkl. Wallboxvorbereitung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe solarunterstützt
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Photovoltaikanlage
- Unterstützt den Betrieb der Heizungsanlage

- Unterstützt die Allgemenstromversorgung
- Aufzug
- Begrünte Außenanlagen
- Kinderspielplatz
- 10 Tiefgaragenstellplätze
- 14 Fahrradboxen
- Massivbauweise
- Architektenhaus
- Energieeffizienzhaus KfW 55EE Standard
- Barrierearm gem. DIN 18040-2

## 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](http://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](http://www.hirschmann-immobilien.de/AGB) heruntergeladen werden können. Auf Wunsch

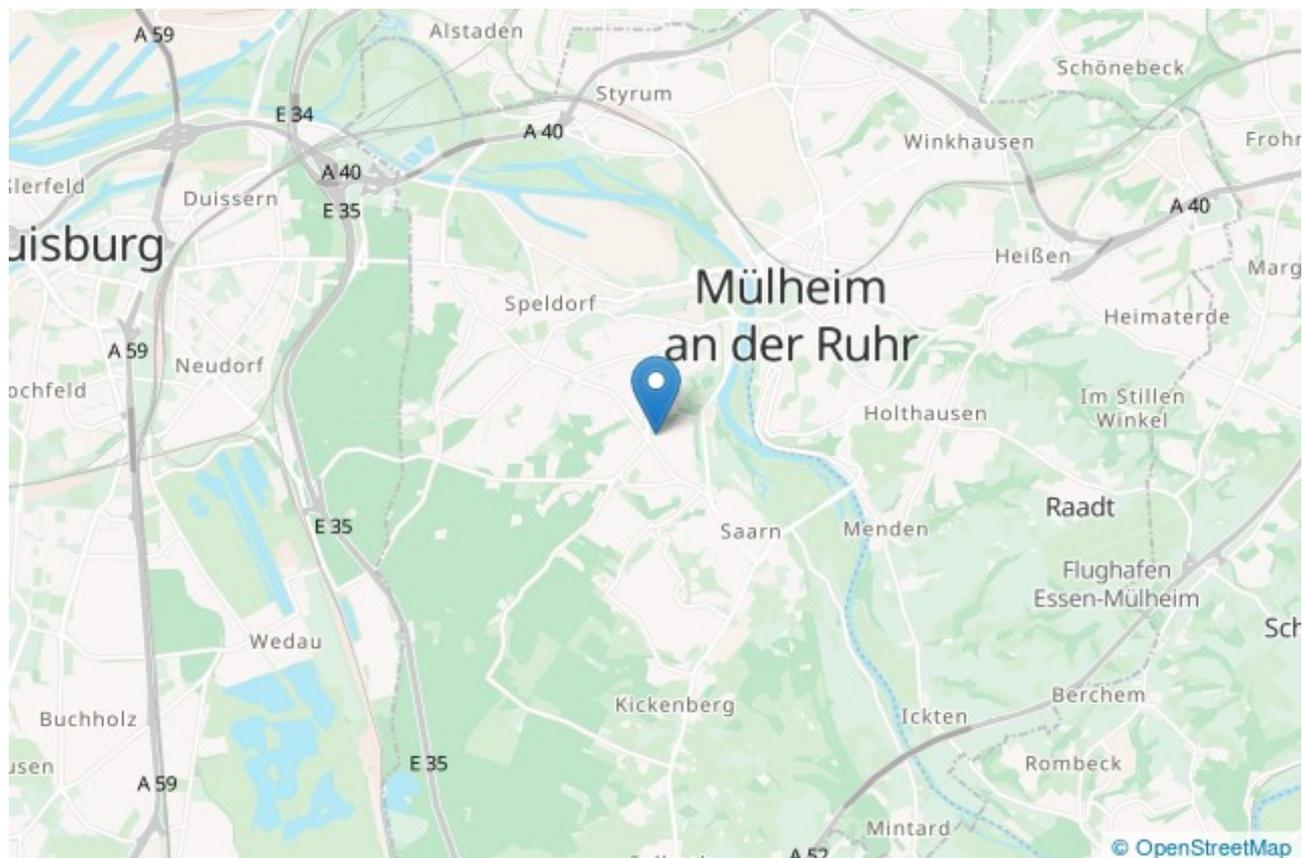
senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Shary Veldhoen
<b>Telefon</b>	+49 201 87424370
<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

45481 Mülheim - Saarn





Beispielbild WE10



Strassenperspektive



Vogelperspektive



Gartenperspektive



Lageplan



Grundriss WE10



Erdgeschoss

Grundriss TG