



Immobilienexposé
Villa Sarnon - Baubeginn erfolgt - WE 1

Objekt-Nr.:
206200_1



Wohnung zum Kauf

Villa Sarnon - Baubeginn erfolgt - WE 1

Kaufpreis
569.000 €

 109 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 2025
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	569.000 €
	Hausgeld	381,50 €

Die Immobilie

Objekt-Nr 206200_1

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	27.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	109 m ²
	Zimmer	3

Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	Frühjahr 2025
	Rollstuhlgerecht	✓

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

Beschreibung

Herzlich willkommen in der exklusiven Residenz "Villa Sarnon" – Ihr Traum vom stilvollen Wohnen im begehrten Stadtteil Saarn in Mülheim.

Diese besondere Einheit bietet alles, was Sie sich für zeitgemäßes Wohnen wünschen. In einer ruhigen und von Anwohnern geprägten Straße gelegen, erwartet Sie ein hochwertiges Neubauprojekt mit insgesamt zehn gehobenen und barrierearmen Wohneinheiten. Das Architektenhaus besticht durch individuelle Grundrisse, die heutzutage selten zu finden sind. Die großzügige 3-Raum-Wohnung bietet Ihnen dieselbe luxuriöse Ausstattung und Annehmlichkeiten wie die 4-Raum-Wohnung.

Das Herzstück dieser Einheit ist zweifellos die beeindruckende Terrasse mit 23 m², auf der Sie Ihre Zeit im Freien in vollen Zügen genießen können. Eine optimale Verbindung von Innen und Außen, die sich perfekt für entspannte Momente oder gesellige Zusammenkünfte eignet. Ein zusätzliches Gäste-WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden die

durchdachte Planung dieser Einheit ab.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem lichtdurchfluteten Wohnkonzept begrüßt, das den Raum erstrahlen lässt. Die rustikalen Echtholzlandhausdielen verleihen dem Wohnraum eine warme und charmante Atmosphäre. Dank moderner Fußbodenheizung, die durch eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben wird, sowie einer eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach, die für energetische Unterstützung sorgt, erleben Sie hier innovative und nachhaltige Heiztechnologie. Die Möglichkeit der raumbezogenen Steuerung bietet Ihnen individuelle Heizpräferenzen.

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

Das Badezimmer ist eine wahre Wohlfühloase, lichtdurchflutet und ausgestattet mit bodengleicher Dusche. Hochwertige Materialien namhafter Hersteller finden sich nicht nur in den Bodenbelägen, sondern auch in der Sanitärkeramik und den Armaturen.

Die Schlafzimmer bieten dank elektrifizierter Verdunkelung in allen Räumen eine optimale Umgebung, um erholsame Träume wahr werden zu lassen.

Im Sommer können Sie die großartigen Außenbereiche nutzen. Die Terrasse der Einheit auf der unteren Ebene erstreckt sich über 23 m² und bietet Raum für Ihr individuelles Freizeitvergnügen.

Die Villa Sarnon beeindruckt nicht nur durch die exklusiven Merkmale der Wohnungen, sondern auch durch den hohen Komfort des gesamten Hauses. Ein Aufzug verbindet die Wohnebenen mit der Tiefgarage. Die Videogegensprechanlage bietet Komfort und Sicherheit, während Ihre Wohnungseingangstür mit Schallschutzklasse 2 und Klimaklasse 3

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

Erleben Sie das einzigartige Projekt Villa Sarnon bei einem persönlichen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Besonderheiten dieser Immobilie in unseren Räumlichkeiten vorstellen zu dürfen!

Ausstattung

- Erstbezug
- Terrassenwohnung
- 3 Raum
- 2 Schlafzimmer
- ca. 109 m²
- offene Küche
- große Terrasse 23 m²
- Terrassentür bodengleiches Schiebeelement
- Sichtschutzwände aus satiniertem Glas
- Sondernutzung Garten

- Tageslichtbad m. bodengleicher Dusche
- Gäste-WC m. Fenster
- 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
- 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 Warmwassergewinnung
- Photo-Voltaik-Anlage
- Unterstützt den Betrieb der Heizungsanlage
- Unterstützt die Allgemiestromgewinnung

- 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

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.

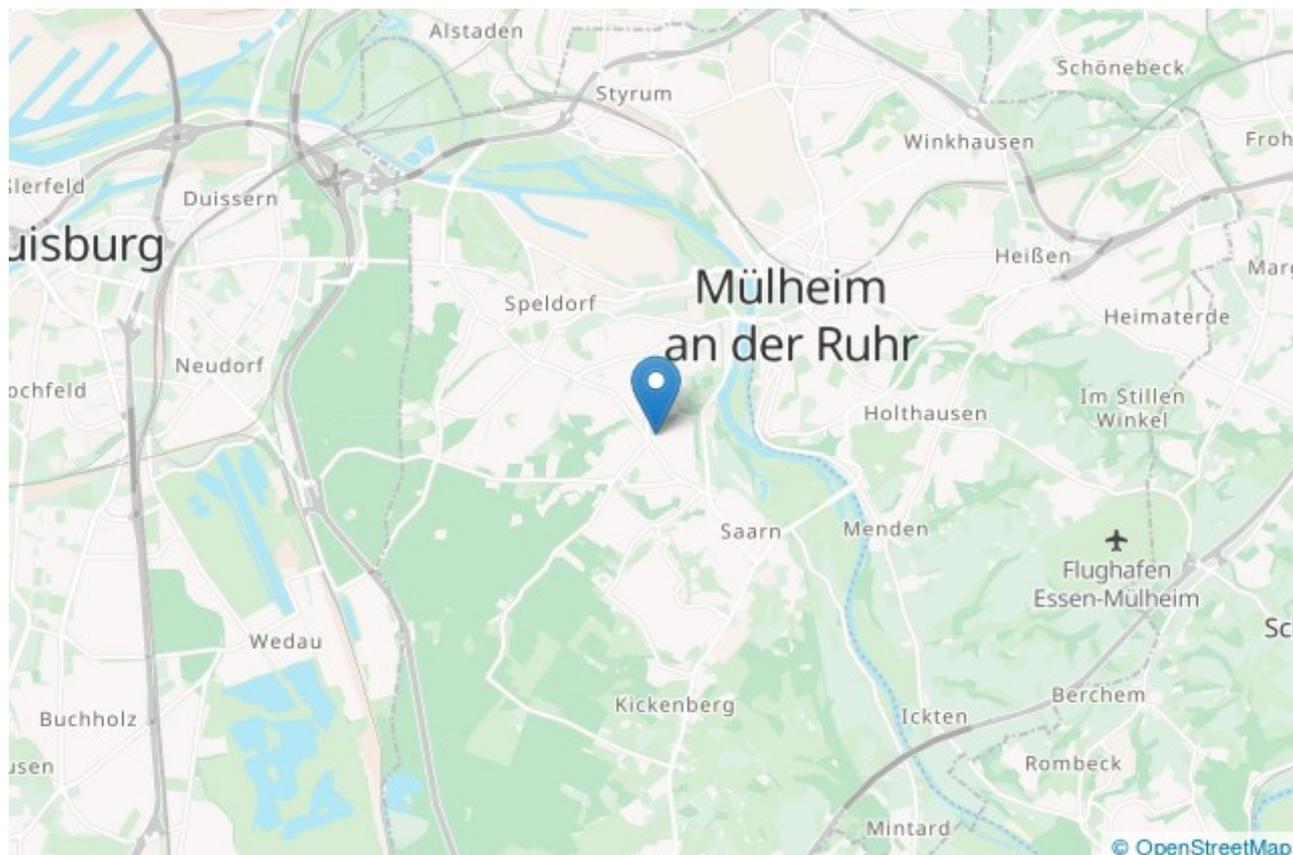
Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

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





Strassenperspektive



Vogelperspektive



Gartenperspektive



Lageplan



Grundriss WE1



Grundriss TG