HIRSCHMANN IMMOBILIEN

Immobilienexposé

Villa Sarnon - RESERVIERT - WE 2

Objekt-Nr.:
206200_2

Wohnung zum Kauf

Villa Sarnon - RESERVIERT - WE 2

Kaufpreis
479.000 €

91 m²	2	2025	1	1
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Baujahr	Schlafzimmer	Badezimmer

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	479.000 €
	Hausgeld	364 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	206200_2	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	27.500 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	91 m²
	Zimmer	2
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	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 außergewöhnliche Einheit erfüllt all Ihre modernen Wohnwünsche. In einer ruhigen Straße, umgeben von einer freundlichen Nachbarschaft, erwartet Sie ein hochwertiges Neubauprojekt mit insgesamt nur zehn exklusiven Wohneinheiten. Das Architektenkonzept besticht durch individuelle Grundrisse, die heutzutage rar sind. Diese großzügige 2-Raum-Wohnung bietet Ihnen denselben Grad an Luxus und Komfort wie größere Einheiten.

Das Highlight dieser Einheit ist zweifellos die beeindruckende Terrasse mit 30 m², die Ihnen ein Freiluftparadies der Extraklasse bietet. Die perfekte Verbindung von Innen und Außen lädt zu entspannten Momenten oder geselligen Treffen ein.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Raumkonzept, das den Wohnraum in hellem Glanz erstrahlen lässt. Die hochwertigen Bodenbeläge verleihen dem Ambiente eine warme und einladende Atmosphäre. Dank moderner Fußbodenheizung, betrieben durch eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, sowie der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach, die für energetische Unterstützung sorgt, erleben Sie hier zukunftsweisende und nachhaltige Heiztechnologie. Die Möglichkeit der raumbezogenen Temperaturregelung ermöglicht individuellen Komfort.

Die offene Küche fügt sich nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich ein und schafft eine einladende Atmosphäre, die Ihnen erlaubt, immer präsent zu sein.

Die Badezimmer sind kleine Wohlfühloasen, ausgestattet mit einer modernen, bodengleichen Dusche. Hochwertige Materialien von namhaften Herstellern finden sich nicht nur in den Bodenbelägen, sondern auch in der Sanitärkeramik und den Armaturen.

Das Schlafzimmer bietet dank elektrisch bedienbarer Verdunkelung eine ideale Umgebung für erholsame Träume.

Im Sommer können Sie die großartige Terrasse nutzen, die sich über 30 m² erstreckt und Platz für individuelle Freizeitgestaltung bietet.

Hier überzeugen nicht nur durch die exklusiven Merkmale der Wohnung, sondern auch der hohe Komfort des gesamten Gebäudes. Ein Aufzug verbindet die Etagen mit der Tiefgarage. Die Videogegensprechanlage bietet Sicherheit und Bequemlichkeit, während Ihre Wohnungseingangstür schalldämmend und einbruchhemmend konzipiert ist. Eine Schließanlage ermöglicht die bequeme Nutzung eines einzigen Schlüssels. Die Einheit verfügt außerdem über eine eigene Abstellmöglichkeit, sowohl in der Wohnung dank eines

kleinen Abstellraums, als auch durch das eigene Kellerabteil.

Erleben Sie das einzigartige Projekt "Villa Sarnon" bei einem persönlichen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen alle Details dieser Immobilie in unseren Räumlichkeiten zu präsentieren!

Ausstattung

- Erstbezug

- Terrassenwohnung

- 2 Raum

- 1 Schlafzimmer

- ca. 91 m²

- offene Küche

- große Terrasse 30 m²

- Terrassentür bodengleiches Schiebeelement

- Sichtschutzwände aus satiniertem Glas

- Tageslichtbad m. bodengleicher Dusche

- Gäste-WC

- Sanitäre Armaturen Hans Grohe

- Sanitärkeramik Duravit

- Hauswirtchaftsraum

- 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 Warmwasserversorgung

- Photovoltaikanlage

- Ünterstützt den Betrieb der Heizungsanlage

- Unterstützt die Allgemeinstromversorgung

- 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.

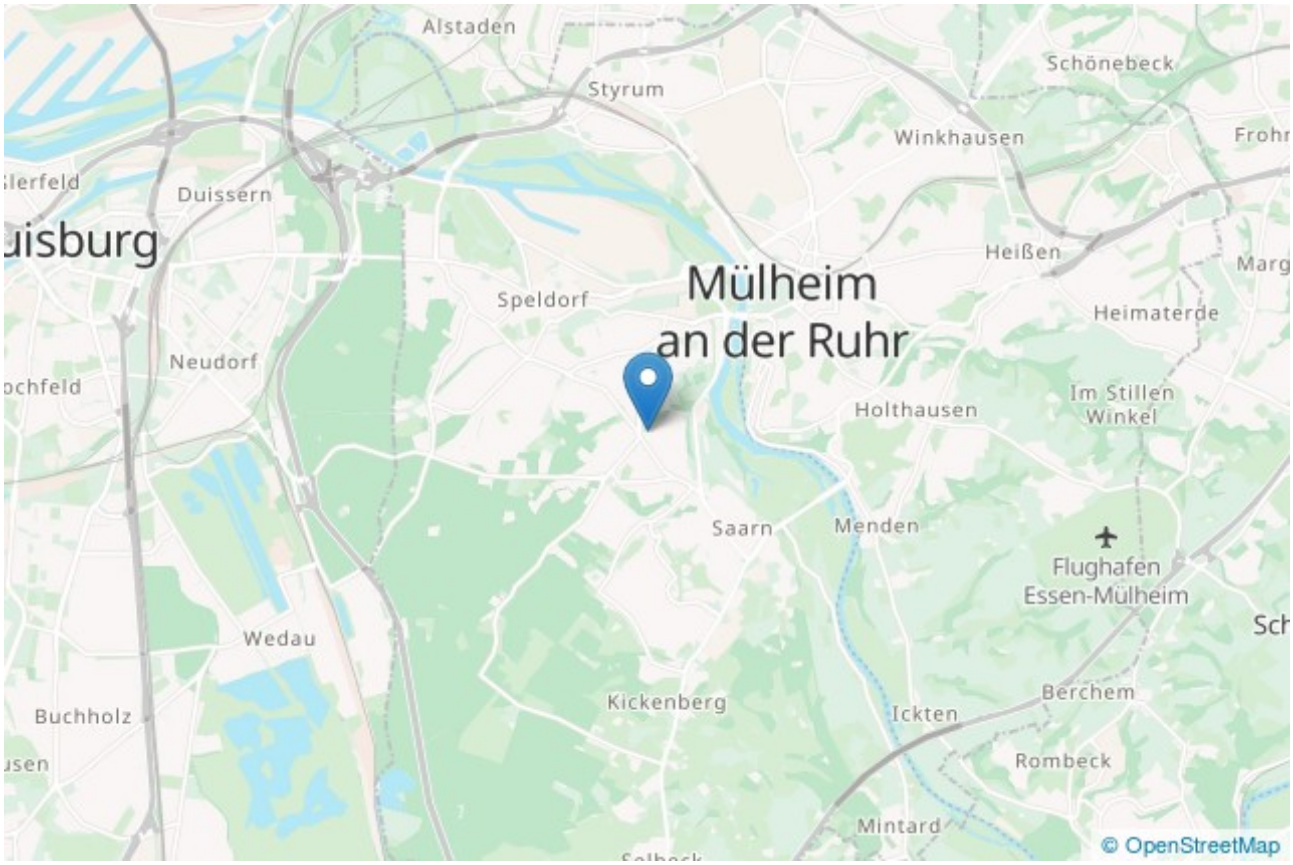
Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem 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



Vogelperspektive

Strassenperspektive

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Gartenperspektive

Beispiel Innenraum

Hirschmann Immobilien GmbH
Meisenburgstr. 169-173
45133 Essen

0201 8742437-0
info@hirschmann-immobilien.de
www.hirschmann-immobilien.de

Grundriss WE2

Grundriss TG