



Immobilienexposé
Villa Sarnon - Baubeginn erfolgt - WE 3

Objekt-Nr.:
206200_3



Wohnung zum Kauf

Villa Sarnon - Baubeginn erfolgt - WE 3

Kaufpreis
475.000 €

 **91 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **2**
Zimmer

 **2025**
Baujahr

 **1**
Schlafzimmer

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	475.000 €
	Hausgeld	318,50 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	206200_3
-----------	----------

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

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	91 m ²
	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

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

Diese besondere 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 selten zu finden sind. Diese großzügige 2-Raum-Wohnung bietet Ihnen denselben Grad an Luxus und Komfort wie die größere Einheiten.

Das Highlight dieser Einheit ist zweifellos die beeindruckende Terrasse mit ihren 40 m², bietet sie Ihnen ein Freiluftparadies der Extraklasse. Hier können Sie Ihre Zeit im Freien in

vollen Zügen genießen und die Verbindung von Innen und Außen mit ihrem eigenen Gartenanteil auf besonders intensive Weise erleben.

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, erleben Sie hier innovative 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. Erfüllen Sie sich hier ihren individuellen Traum einer wundervollen Einbauküche mit Kochinsel oder Theke, Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Öffnen Sie bodengleichen Schiebeelemente und gelangen direkt auf die sich an den Wohnraum anschließende Terrasse. Ein grüner Rückzugsort, der Ihre Wohnqualität auf ein neues Level hebt.

Auch das Badezimmer ist eine echte Wohlfühloase, 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.

Die Schlafzimmer bieten dank elektrisch bedienbarer Verdunkelung in allen Räumen eine ideale Umgebung für erholsamen Schlaf und wundervolle Träume.

Damit nicht genug überzeugt die "Villa Sarnon" nicht nur durch die exklusiven Merkmale der Wohnung, sondern auch durch den hohen 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.

Erleben Sie das einzigartige Projekt 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. 90 m²
- offene Küche
- große Terrasse 40 m²
- Terrassentür bodengleiches Schiebeelement
- Sichtschutzwände aus satiniertem Glas
- Badezimmer m. bodengleicher Dusche

- Gäste-WC
- Sanitäre Armaturen Hans Grohe
- Sanitärkeramik Duravit
- Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Innenausstattung
- Fenster-/Türgriffe von Hoppe
- Feinsteinzeugfliesen in Küchen 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. Wallbox-Vorbereitung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Photo-Voltaik-Anlage
- Unterstützt den Betrieb der Heizungsanlage
- Unterstützt die Allgemeinstromgewinnung
- 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.

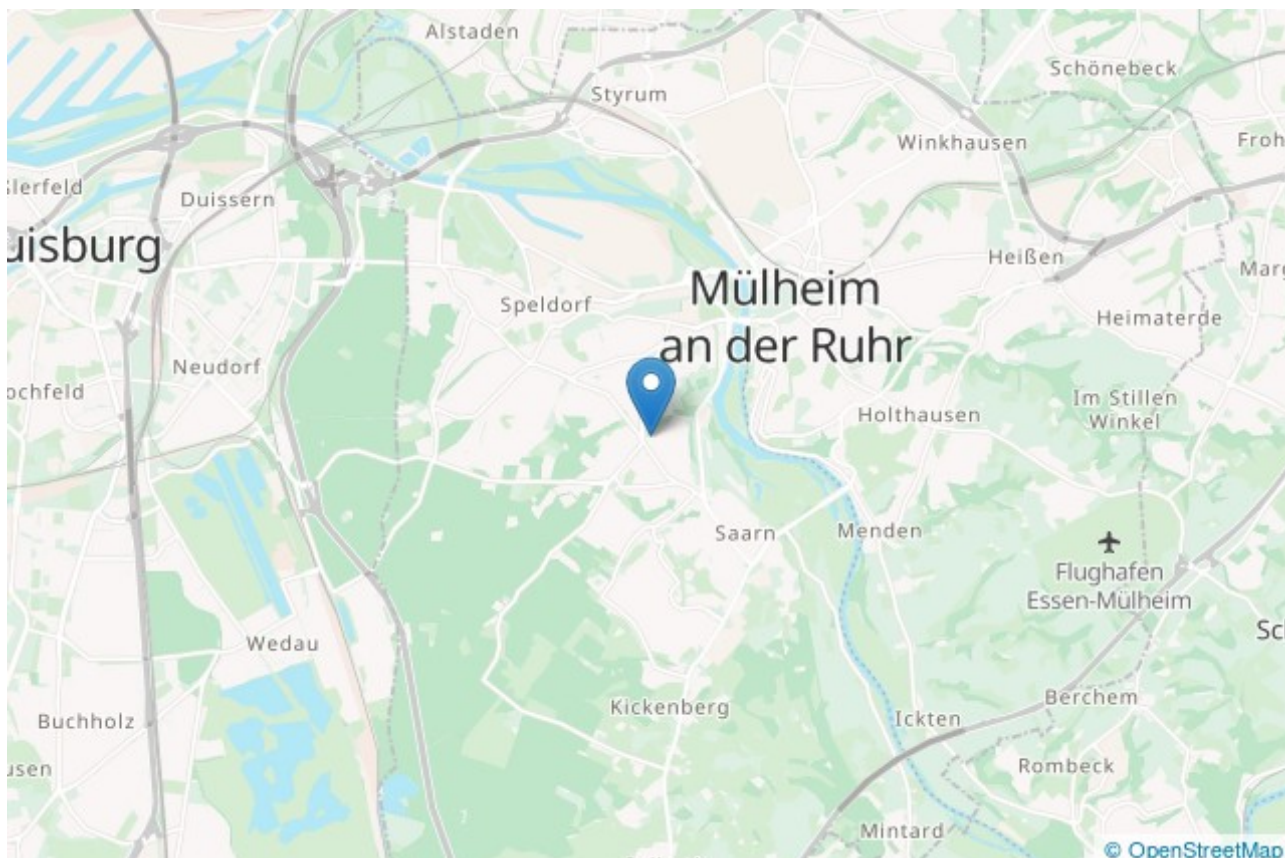
Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem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



Lageplan



Gartenperspektive



Grundriss WE3



Grundriss TG