



Immobilienexposé  
**Villa Sarnon - WE 5**

Objekt-Nr.:  
206200\_5



## Wohnung zum Kauf

Villa Sarnon - WE 5

**Kaufpreis**  
535.000 €

 102 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2025  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| <b>Preise</b> | Kaufpreis | 535.000 € |
|               | Hausgeld  | 357 €     |

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 206200\_5

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

|                        |                  |                    |
|------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Weitere Flächen</b> | Wohnfläche (ca.) | 102 m <sup>2</sup> |
|                        | Zimmer           | 3                  |

|                        |                        |   |
|------------------------|------------------------|---|
| <b>Räume und Flure</b> | Lage im Objekt (Etage) | 1 |
|                        | Anzahl Etagen          | 3 |
|                        | Anzahl Schlafzimmer    | 2 |
|                        | Anzahl Badezimmer      | 1 |
|                        | Anzahl separate WCs    | 1 |
|                        | Anzahl Terrassen       | 1 |

**Weitere Informationen** 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 in der exklusiven Wohnresidenz "Villa Sarnon" – Ihre Vorstellung vom modernen Wohnen im begehrten Saarn, einem der begehrtesten Stadtteile Mülheims.

Diese außergewöhnliche Einheit verkörpert all Ihre modernen Wohnträume. In einer ruhigen Straße, von einer angenehmen Nachbarschaft umgeben, erwartet Sie ein hochwertiges Neubauprojekt mit nur zehn erstklassigen Wohneinheiten. Die Architektur besticht durch individuelle Grundrisse, die heutzutage selten zu finden sind. Diese großzügige 3-Raum-Wohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine unvergleichliche Qualität und Bequemlichkeit.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem gut durchdachten Raumkonzept begrüßt, das Sie von den Schlafräumen zum Wohnbereich führt. Die offene Küche ist nahtlos

in den großzügigen Wohn- und Essbereich integriert und schafft eine einladende Atmosphäre. Auf fast 40 m<sup>2</sup> können Sie hier Ihre individuellen Gestaltungsideen frei entfalten. Von hier aus gelangen Sie auf den reizvollen Balkon, der großzügige 10 m<sup>2</sup> umfasst und an warmen Tagen zum Verweilen einlädt. Hier können Sie das Freiluftleben in vollen Zügen genießen, den Panoramablick einfangen und Momente der Entspannung oder gesellige Zusammenkünfte in perfektem Ambiente erleben.

Das Tageslichtbad ist eine Oase des Wohlbefindens, von natürlichem Licht durchflutet und mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet – hier genießen Sie wahres SPA-Ambiente. Zusätzlich bietet diese Einheit selbstverständlich auch ein Gäste-WC welches ebenfalls mit einem Fenster ausgestattet ist. Hochwertige Materialien namhafter Hersteller finden sich nicht nur in den Bodenbelägen, sondern auch in der Sanitärkeramik und den Armaturen.

Die Schlafzimmer bieten dank einer intelligenten Verdunkelungsmöglichkeit in allen Räumen die ideale Umgebung für erholsamen Schlaf.

Allgemein besticht die Villa Sarnon nicht nur durch die exklusiven Merkmale der Wohnung, sondern auch durch den herausragenden Komfort des gesamten Gebäudes. Ein Aufzug verbindet die Etagen mit der Tiefgarage. Die Videogegensprechanlage bietet Sicherheit und Komfort, während Ihre Wohnungseingangstür mit Schallschutzklasse 2 und Klimaklasse 3 einbruchhemmend gestaltet ist. Eine Schließanlage ermöglicht die bequeme Nutzung eines einzelnen Schlüssels.

Erleben Sie das außergewöhnliche Projekt "Villa Sarnon" bei einem persönlichen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen alle Aspekte dieser Immobilie in unseren Räumlichkeiten vorstellen zu dürfen!

## Ausstattung

- Erstbezug
- Terrassenwohnung
- 3 Raum
- 2 Schlafzimmer
- ca. 102 m<sup>2</sup>
- offene Küche
- Balkon 10 m<sup>2</sup>
- Balkontür 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 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
- Unterstützt den Betrieb der Heizungsanlage
- Unterstützt die Allgmeinstromversorgung
- 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

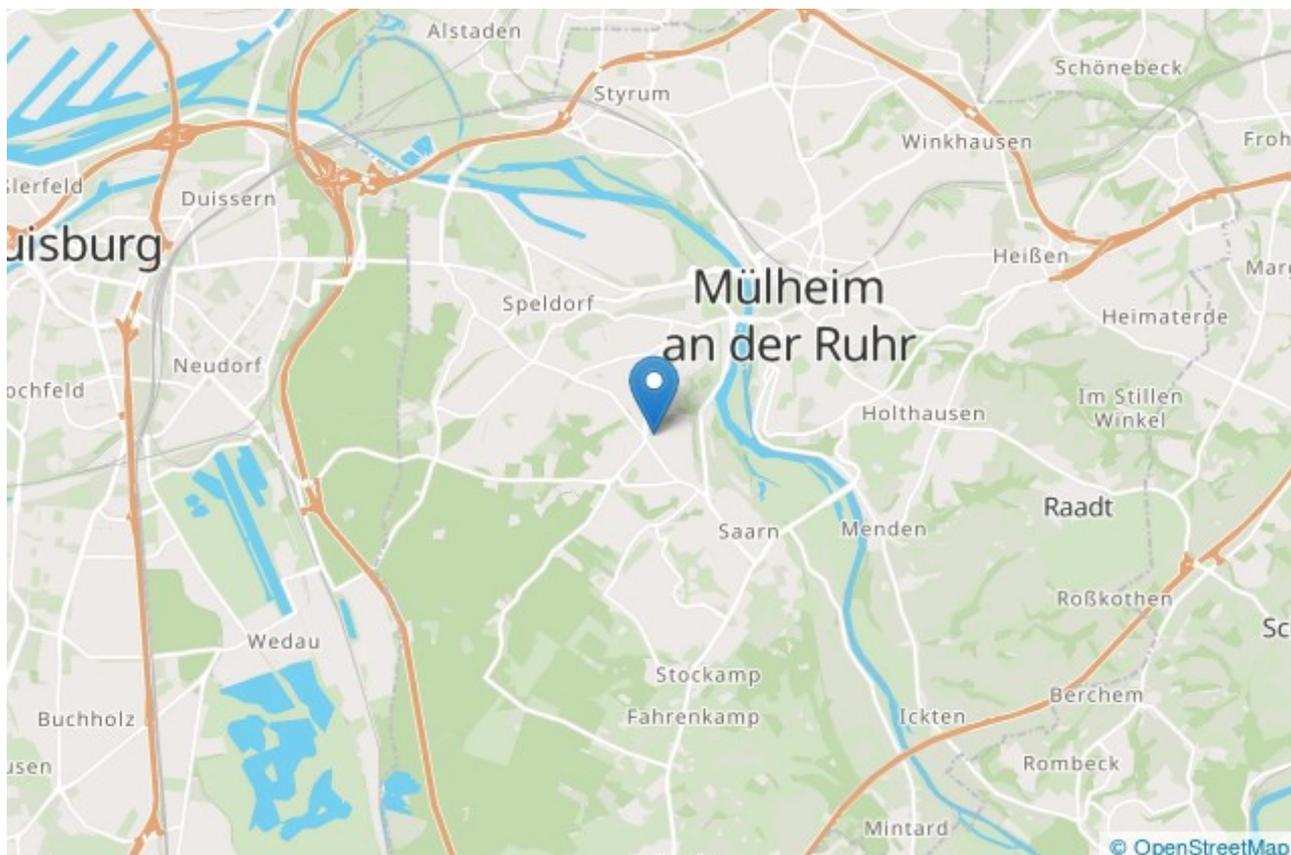
|                |  |
|----------------|--|
| <b>Name</b>    | Shary Veldhoen   |
| <b>Telefon</b> | +49 201 87424370   |
| <b>Ort</b>     | 45133 Essen  |
| <b>E-Mail</b>  | <a href="mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de">heisingen@hirschmann-immobilien.de</a> |

**Homepage**

<https://www.hirschmann-immobilien.de>

## Lage und Umgebung

45481 Mülheim - Saarn





Strassenperspektive



Vogelperspektive



Gartenperspektive



Lageplan



Grundriss WE5



Grundriss TG