DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20056-3116

45472 MÜLHEIM

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in Heißen!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 135 m²	ca. 602 m²	7	425.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**425.000 €**
Wohnfläche	**ca. 135 m²**
Zimmer	**7**
Nutzfläche	**ca. 90 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 602 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1958**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Boden	**Teppich, Parkett**

Rollladen	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Wintergarten	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**06.07.2036**
Ausstellungsdatum	**07.07.2026**
Endenergiebedarf	**404,31 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de



Blick in den Garten

Objektbeschreibung

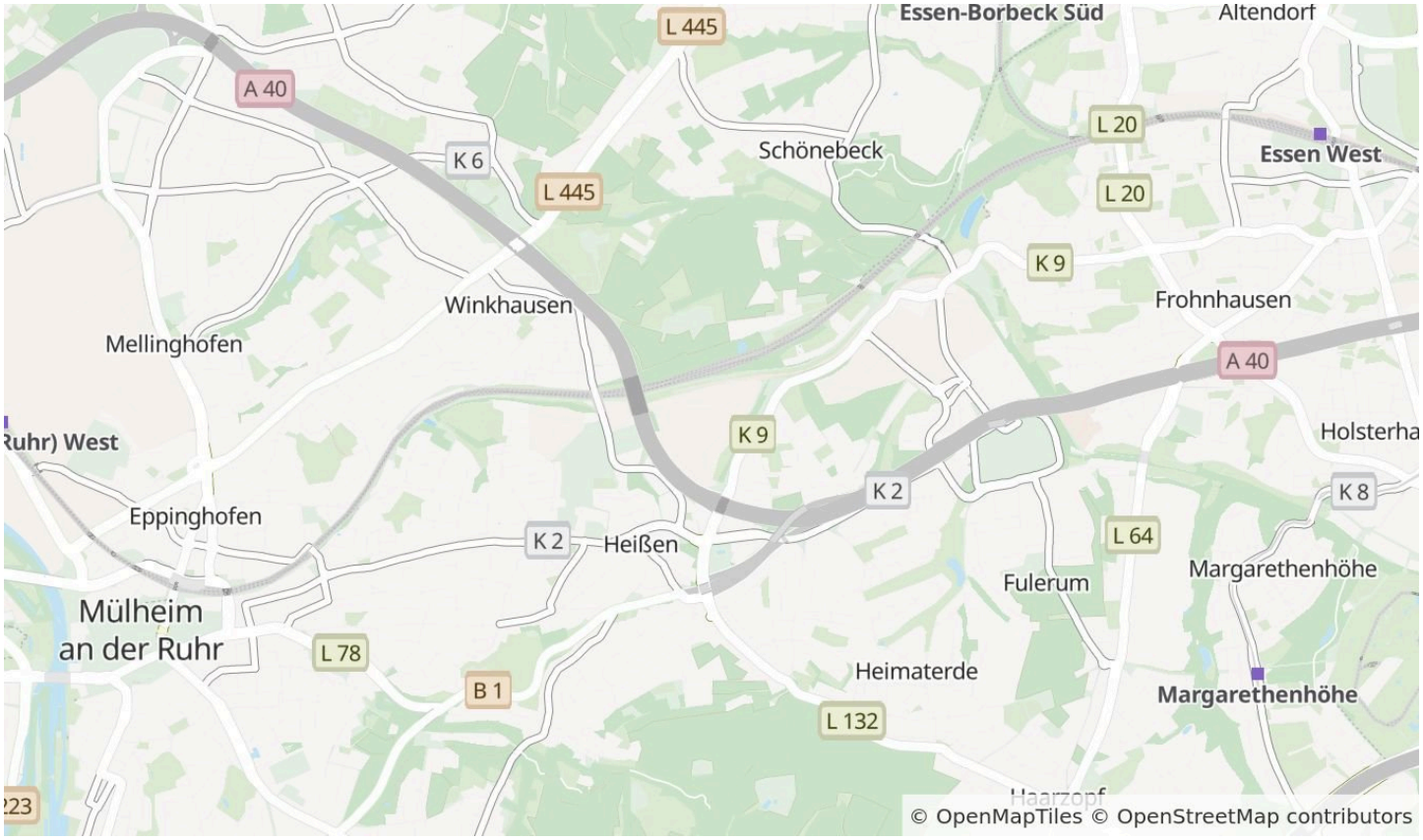
Das angenehm zurückversetzt gelegene Einfamilienhaus überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und einen weitläufigen Garten.

Im Erdgeschoss bildet das offene Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Die vorhandenen Fensterflächen schaffen dabei eine gute Verbindung zum Außenbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie die Küche, von welcher der angrenzende Wintergarten und der große, kaum einsehbare Garten erreichbar sind. Eine interessante Möglichkeit zur Neugestaltung der Raumaufteilung wäre, das derzeitige Schlafzimmer in eine großzügige Küche umzuwandeln und so einen weitläufigen Koch-, Wohn- und Essbereich zu schaffen.

Das Dachgeschoss verfügt über ein besonders großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und schönem Blick in den rückwärtigen Garten. Dem Schlafzimmer vorgelagert befindet sich ein Ankleidezimmer, das sich alternativ auch sehr gut als Arbeitszimmer nutzen ließe. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer. Ein Tageslichtbad komplettiert das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Haus vollständig unterkellert und verfügt somit über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Eine Garage sowie ein bis zwei Stellplätze gehören ebenfalls zur Immobilie.

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Stadtteil Mülheim-Heißen. Das gewachsene, grüne Wohnumfeld ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die eine angenehme Wohnatmosphäre schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Rhein-Ruhr Zentrum eines der größten Einkaufszentren der Region mit einer Vielzahl an Geschäften, Gastronomie- und Freizeitangeboten (u.a. Cinemaxx Kino). Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standortes.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Buslinien ermöglichen eine komfortable Anbindung an die Mülheimer Innenstadt und Nachbarstädte wie Essen. Die Auffahrten zur A40 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar; die Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 25 Minuten.

Für Erholung und Freizeit bieten umliegende Naherholungsgebiete vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens macht diese Lage zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de



lauschiger Wintergarten



Wohnzimmer mit...

Alexander Raves

Tel. 0201/252700

info@raves-immobilien.de



...offenem Essbereich



Schlafzimmer im Erdgeschoss

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de



Küche



Diele

Alexander Raves

Tel. 0201/252700

info@raves-immobilien.de



Badezimmer im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss

Alexander Raves

Tel. 0201/252700

info@raves-immobilien.de



Kinderzimmer 1 im Dachgeschoss



Kinderzimmer 2 im Dachgeschoss

Alexander Raves

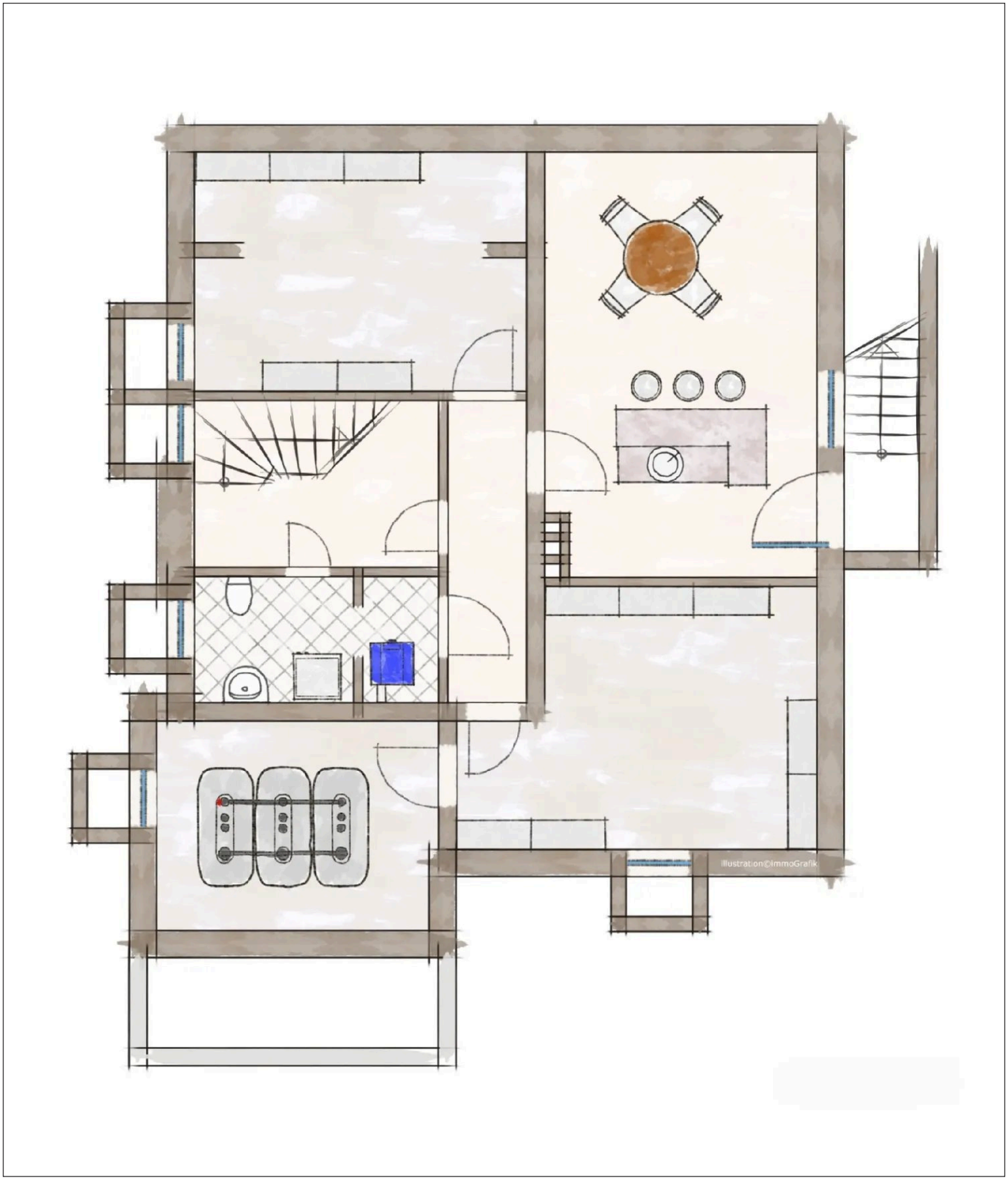
Tel. 0201/252700

info@raves-immobilien.de



Badezimmer im Dachgeschoss

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de

Ausstattung

— Das im Jahr 1958 errichtete, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einem soliden, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Um heutigen Ansprüchen an Komfort, Energieeffizienz und Ausstattung gerecht zu werden, sollten umfassende Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden. Hierzu zählen insbesondere die Erneuerung der Heizungsanlage, der Elektroinstallation, der Fenster, der Bodenbeläge sowie der Sanitärbereiche. Darüber hinaus eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten, den Grundriss und die Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und ein modernes Zuhause mit persönlichem Charakter zu schaffen.

— Ausstattungsmerkmale:

— Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

— Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden (außer Bäder)

— Fliesen- und Parkettboden im Erdgeschoss

— Teppichboden im Dachgeschoss

— Tageslichtbad im Erdgeschoss, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC

— Tageslichtbad im Dachgeschoss, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC

Sonstiges

Provision:

Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über die Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) berechnet vom beurkundeten Gesamtkaufpreis zu zahlen. Wir weisen darauf hin, dass wir nach den gesetzlichen Bestimmungen auch für den Verkäufer in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig sind.

Sonstiges:

Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Erlaubnis nicht gestattet und verpflichtet gegebenenfalls zu Schadenersatz. Die Information zu unseren Immobilienangeboten erhalten wir vom Eigentümer oder anderen Auskunftsbefugten. Diese Angaben geben wir ohne Übernahme einer Haftung für deren Richtigkeit an Kaufinteressenten weiter. Bitte beachten Sie, dass Bilder, Grundrisse und Texte teilweise mit einer KI bearbeitet und erstellt worden sind.

Alexander Raves
Tel. 0201/252700
info@raves-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Alexander Raves

Raves Immobilien

Telefon: 0201/252700

E-Mail: info@raves-immobilien.de

Diese Immobilie online