

Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!







Objektnummer A775

Mülheim - ++ Multitalent ++ familienfreundliches Zuhause mit Einliegerwohnung am Uhlenhorst

Eckdaten

Kaufpreis	***840.000,00 €***
Provision	***3,57 % v. Netto-VKPreis (inkl. MwSt) inkl. MwSt.***

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!

Wohnfläche	*323,1 m²*
Nutzfläche	*42,2 m²*
Grundstücksfläche	*636,0 m²*
Gesamtfläche	*365,3 m²*
Anzahl Zimmer	*8,0*
Anzahl Schlafzimmer	*5,0*
Anzahl Badezimmer	*4,0*
Gäste-WC	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Terrassen	*3,0*
Baujahr	*1982*
Zustand	*Modernisiert*
Letzte Modernisierung	*2.022*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Freiplatz,*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*West*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*Ab dem 01.05.2014*
Energiebedarf	*190,40*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*F*
Baujahr	*1982*

Objektbeschreibung

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!

Lage

Top-Lage am Uhlenhorst - Speldorf gehört zu den besten, südlichen Wohngegenden in Mülheim an der Ruhr.

Dieses Viertel bietet viel Grün und eine hohe Lebensqualität.
Speldorf ist ruhig, familienfreundlich und nah am Wald.

Der parkähnlich angelegte Garten mit altem Baumbestand bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Ob Spielen, Toben, Gärtnern oder entspannte Stunden auf der Terrasse – hier stehen Ruhe, Natur und viel Freiraum im Mittelpunkt.

Vorteile:
Sehr nah am Waldgebiet Uhlenhorst und an den Ruhrwiesen gelegen, die Infrastruktur und Verkehrsanbindung ist gut.

Zielgruppe:
Naturliebhaber und Familien mit Kindern.
Speldorf ist ein sehr beliebter Stadtteil von Mülheim.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Durch die zentrale Lage zwischen Ruhrgebiet und Rheinland, sind kulturelle - sowie Shopping Ausflüge vielseitig gegeben und schnell erreichbar.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A3, A40, A42 und auch die A52 und A59 sind schnell zu erreichen.

Der Düsseldorfer Flughafen ist 15 Autominuten entfernt.

Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in bevorzugter Lage von Speldorf
direkt am Uhlenhorst.

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort mit einem Haupthaus samt eigenem Garten und einer separaten Dachgeschosswohnung mit eigenem Eingang.

Diese nicht alltägliche Immobilie bietet eine sehr variable Aufteilung, da sich das Raumangebot flexibel an unterschiedliche Lebensphasen anpassen lässt.

Aktuell wird die Immobilie als Einfamilienhaus (WF/NF ca. 275 m²) mit einer Einliegerwohnung

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen

(WF/NF ca. 90 m²) genutzt.

Der Grundriss des Haupthauses bietet viele Möglichkeiten
für ein entspanntes Familienleben:

Die Eltern genießen ihre Privatsphäre im SOUTERRAIN:

Diese Etage hat ein großes Schlafzimmer - mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten - sowie zwei weitere Zimmer, die als Ankleide und Büro genutzt werden können,
des Weiteren ein großes Eltern Bad.

ERDGESCHOSS - Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschrank - Gäste-WC - großzügige Treppe ins Obergeschoss

Die moderne, geräumige Küche ist nicht nur funktional , sondern auch der perfekte Ort für gemeinsame Kochmomente.

Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Treppe in den Garten.

Das sehr große, helle Wohnzimmer mit Kamin hat einen wunderbaren Blick in den parkähnlichen Garten.

Im Obergeschoss haben die Kinder ihr eigenes Reich:

Man erreicht von einem hellen, großzügigen Flur die beiden Schlafzimmer/Kinderzimmer, von einem dieser Räume hat man Ausgang auf einen Balkon zur Gartenseite.

Diese Etage hat zwei Badezimmer, eins mit Dusche, dass andere mit Badewanne und Dusche und beide mit Tageslicht.
Außerdem gibt es ein separat zugängliches WC.

GARTEN – UMGEBUNG – EXKLUSIVE WALDRANDLAGE

Hier genießen Kinder die Freiheit, im Grünen aufzuwachsen, während Eltern Ruhe, Privatsphäre und die unmittelbare Nähe zur Natur schätzen.

Ein Ort, der Raum für gemeinsames Familienleben schafft und gleichzeitig ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied bietet.

Sportliche Aktivitäten, wie Tennis, Hockey und Reiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com

Ausstattung

Das großzügige Grundstück in West-Ausrichtung ist ca. 636 m² groß.

Das 1982 errichtete Wohnhaus wurde 2021/2022 modernisiert.
und überzeugt mit seiner zeitlosen Architektur.

Mit einer Wohn- Nutzfläche von ca. 365 m² bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz – für eine große Familie, Gäste, Homeoffice oder individuelle Hobbys.

Die solide Bausubstanz bildet eine hervorragende Grundlage, um das Haus an die persönlichen Wohnansprüche anzupassen und ein individuelles Familiendomizil mit langfristigem Wert zu schaffen.

AUSSTATTUNG:

Heizung: neuer Gas-Brennwertkessel 2020

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

überdachte Terrasse im Souterrain

große Loggia im EG - Balkon im Obergeschoss

1 Duschbad saniert in 2021/2022

Gäste WC saniert: 2021/2022

2 Bäder die Sanierung ist vorbereitet

Wasserleitungen wurden 2021/2022 erneuert

Elektroleitungen wurden 2021/ 2022 erneuert

Dach: Satteldach mit großer Gaube

Fassade: massive Klinkerfassade

Massivbau mit Stahlbetondecken über KG, EG, OG

Im Keller befinden sich zwei weitere Kellerräume und ein Heizungskeller.

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen

Neben der überlangen Garage mit Zugang zur Loggia steht ein weiterer Stellplatz auf der Auffahrt zur Verfügung.

BESONDERHEIT:

Separat zugängliche, voll eingerichtete 2-Zimmer-Wohnung (WF/NF: ca. 90 m²) im Dachgeschoss - mit separatem Eingang und separatem Treppenhaus - welches einen weiteren Zugang zum 1. OG möglich macht, um dort ggf. eine weitere Wohneinheit bilden zu können.

Auch funktional überzeugt die Immobilie - möglich wären 3 Wohneinheiten mit zwei separaten Eingängen:

1. Einheit: Erdgeschoss mit Souterrain – WF/NF: ca. 193 m²

2. Einheit: 1. Obergeschoss – WF/ NF: ca 85 m²

3. Einheit: Dachgeschoss – WF/NF: ca. 88 m²

Sonstiges

Diese Immobilie richtet sich an Familien, die ein Zuhause mit außergewöhnlich viel Platz, einem einzigartigen Grundstück und langfristiger Perspektive suchen.

Häuser in einer vergleichbaren Waldrandlage mit dieser Grundstücksgröße sind in Speldorf eine absolute Seltenheit – eine Gelegenheit, ein individuelles Zuhause für die nächsten Jahrzehnte zu schaffen.

Vielleicht Ihr Zuhause? Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung zu zeigen.





ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!



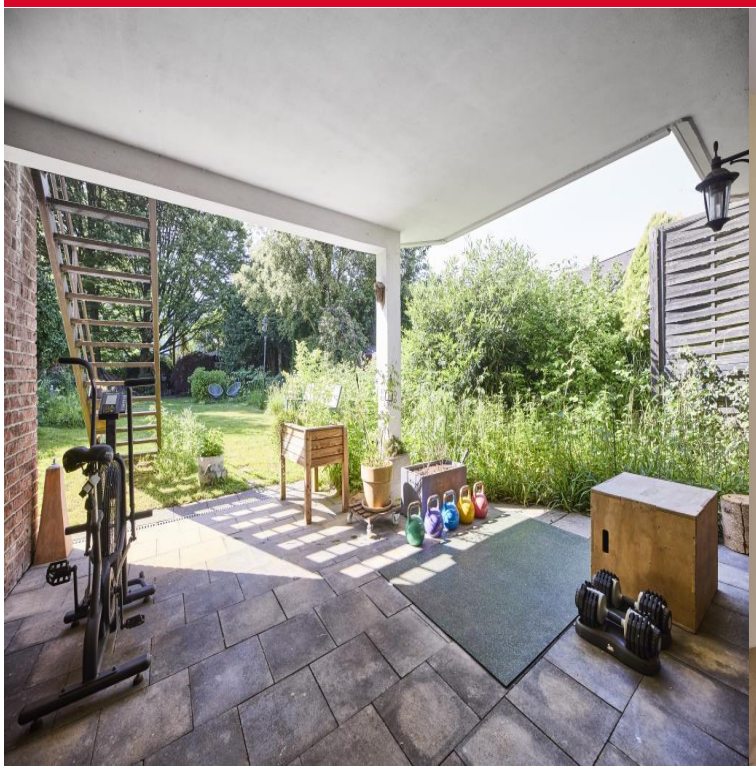


ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!



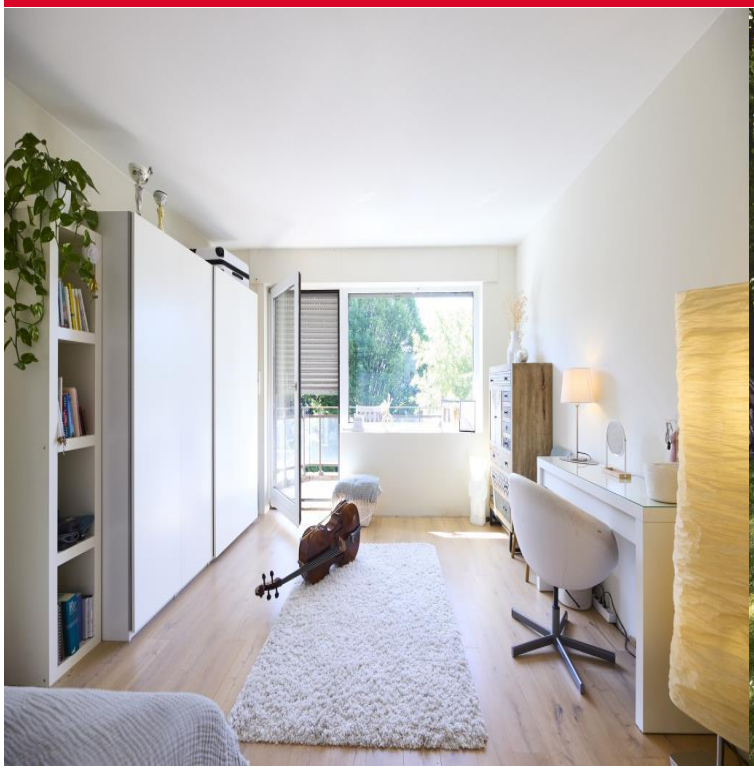


ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!



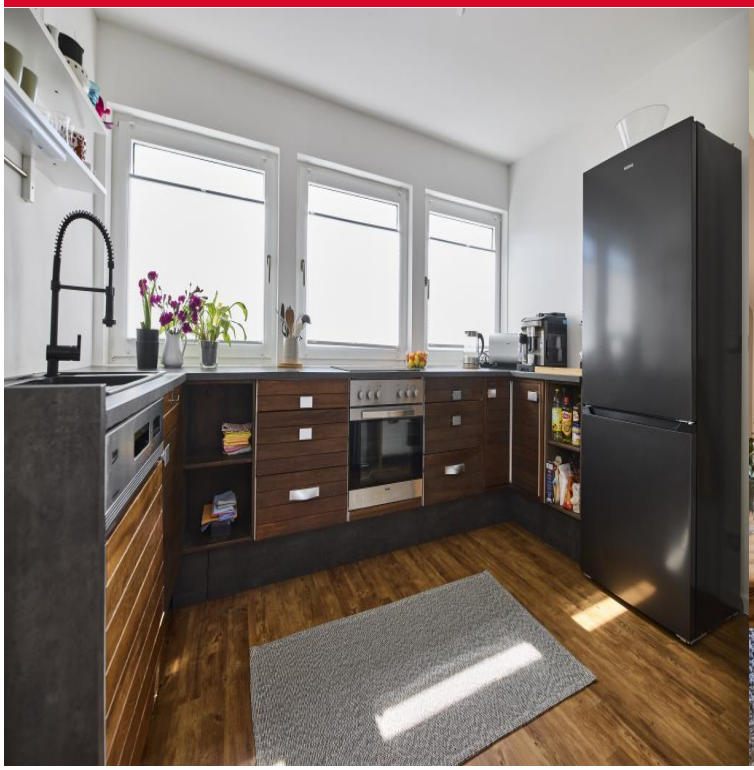


ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!



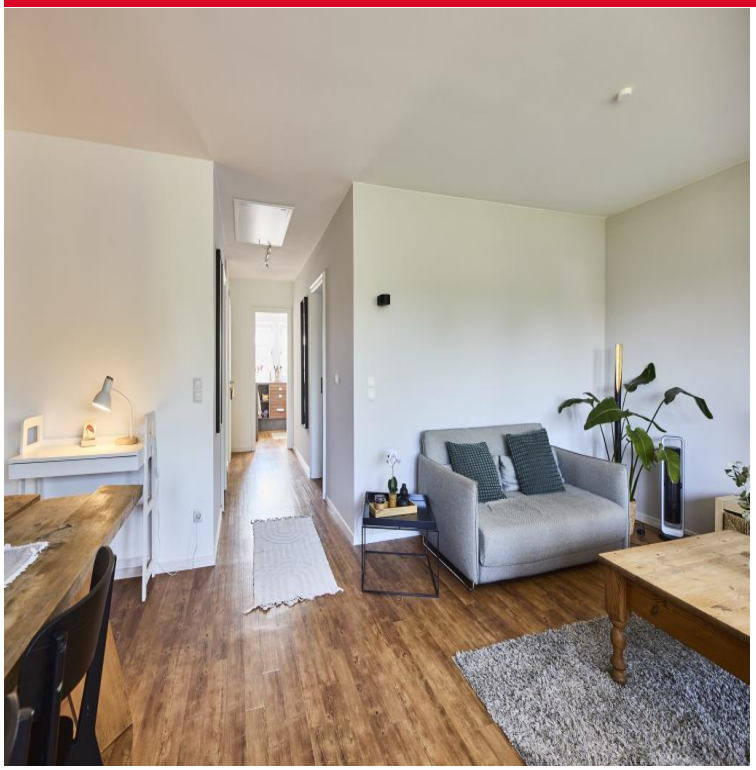


ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!



ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen



Ortmann Immobilien

Ich makle anders als andere!

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld
Tel.: +49 (0)2151 – 5350697 | Mobil: +49 (0)178 – 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com
Online ansehen