Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé

Traumhafte Wohnung mit großem Garten in Mülheim Speldorf

Objekt-Nr.:
67284-7810

Wohnung zum Kauf

Traumhafte Wohnung mit großem Garten in Mülheim Speldorf

Kaufpreis
675.500 €

135 m²	4	2024	1
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Baujahr	Stellplatz

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	675.500 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	67284-7810	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	135 m²
	Zimmer	4
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Wohneinheiten	8
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Fertigstellung
	Barrierefrei	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2024
	Zustand	Erstbezug

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
	Rolladen	✓
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Hier kann man leben und sich wohlfühlen! Es entstehen acht hochwertige Neubau Eigentumswohnungen mit großen Gärten bzw. Terrassen.

Ob für Familien, Paare oder Kapitalanleger; hier findet jeder sein passendes Refugium und somit eine sichere Investition in die Zukunft.

Elegante Architektur und Fassaden, energieeffiziente Bauweise auf Basis GEG 2020, Photovoltaik Anlage gepaart mit hochwertigen Markenprodukten und einer hochwertigen Bauweise und Ausführung, sichern Ihnen eine nachhaltige Qualität beim Erwerb Ihres neuen Zuhauses.

Wählen Sie zwischen Wohnungsgrößen von ca. 97 m² bis ca. 240 m² Wohnfläche.

Das Haus wird Stein auf Stein gebaut und verfügt über einen Aufzug sowie eine Vollunterkellerung. Die Ausstattung sowie der Grundriss Ihrer Wohnung wird Sie begeistern und bei Bedarf, können Sie Ihre Sonderwünsche einfließen lassen.
Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr/Sommer 2023 und die Fertigstellung ist voraussichtlich

Herbst/Winter 2024.

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Erstellung inklusive der Oberböden und die Malerarbeiten. Die Kaufpreiszahlung richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Kaufpreis nicht enthalten sind Ihre eventuellen Sonderwünsche sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten und die Kaufnebenkosten.

Ausstattung

Auszug aus der Baubeschreibung:

- Massivbauweise als KFW 55 Energieeffizienzhaus, nach GEG 2020 mit Aufzug und Vollunterkellerung
- Bodentiefe Kunststofffenster (Farbe außen Anthrazit-Schwarz, innen Weiß) mit Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung.
- Brüstungsgeländer aus pulverbeschichteter Stahlkonstruktion, Farbe Anthrazit
- alle Fenster und Türelemente in den Wohnräumen mit elektrischen Rollläden.
- Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion mit erhöhtem Sicherheitsstandard.
- Wohnungstüren mit erhöhtem Sicherheitsstandard und elektrischem Türspion.
- Malerarbeiten in allen Wohnräumen, Wandbekleidung mit Malervlies und Anstrich
- Parkettboden in allen Wohnräumen als Massiv-Parkett
- Sanitäreinrichtung der Marke Vigour, Serie Derby oder gleichwertig, Armaturen der Marke Grohe oder gleichwertig.
- TG-Stellplätze mit Wallboxen-Voreinstellung inklusive
- Photovoltaik-Anlage
- Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Flächenschalter und Steckdosen in der Farbe Weiß von Merten, Gira oder gleichwertig

Sonderwünsche sind nach Rücksprache möglich. Sprechen Sie uns an!

Regenerative Energien:
Durch den Einbau einer Wärmepumpe versorgen Sie ihr Haus in einem hohen Maß mit regenerativen Energien.

Hausanschluss:
Sämtliche Kosten für Hausanschlüsse und deren Beantragung sind im Festpreis enthalten. Nicht im Festpreis enthalten sind die Freischaltung des Telefonanschlusses sowie die Antenne oder Satellitenempfangsanlage. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Erwerber.

Rauchmelder:
Sind bei der Übergabe installiert und inklusive.

Blower Door Test:
Die Luftdichtigkeit des Hauses wird mittels eines Blower Door Test geprüft. Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses das Zertifikat über den Blower Door Test.

Lage

Mülheim-Speldorf ist ein Stadtteil der kreisfreien nordrhein-westfälischen Stadt Mülheim an der Ruhr. Der Stadtteil liegt am historischen Hellweg im Stadtbezirk Linksruhr. Er grenzt östlich und südlich an Broich, westlich an die Duisburger Stadtteile Neudorf und Duissern und im Norden, auf der anderen Seite der Ruhr an Styrum sowie den Oberhausener Stadtteil Alstaden.

Speldorf gilt als bevorzugte und äußerst beliebte Wohnlage vor allem von Familien und ist überwiegend durch bürgerliche Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Am südlichen Ortsrand befindet sich mit einem Teil des Villenviertels Uhlenhorst eine der erhabensten Wohnlagen der Stadt in Speldorf. Auf Duisburg übergreifend liegt mit dem Broich-Speldorfer Wald und dem Duisburger Stadtwald ein etwa 30 km² großes zusammenhängendes Waldgebiet. Dieses bietet für alle Generationen einen ausgeprägten Freizeit-/ Sport und Erholungswert.

Durch den schnell zu erreichenden Autobahnanschluss an die A 3 sowie A 40 mit Anbindung an die A 59 beträgt selbst die Fahrzeit in die umliegenden Städte, die Landeshauptstadt sowie den Flughafen Airport Düsseldorf nur wenige Fahrminuten.

Sonstiges

Alle in den Zeichnungen und Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten. Sonstige Einbauten, Gewerke, Gebühren, Honorare oder sonstige Leistungen sind im Kaufpreis nur insoweit enthalten, wie sie in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind.

Änderungen in der Bauausführung und -ausstattung bleiben ohne Zustimmung des Erwerbers vorbehalten, wenn diese durch behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen, Sonderwünsche oder andere wesentliche Gründe erforderlich werden und keine Wertminderung beinhalten.

Alle angegebenen Preise enthalten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige gesetzliche Mehrwertsteuer. Alle angegebenen Maße sind Circa-Maße. Für den Kaufumfang gilt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der zugehörigen Leistungsbeschreibung nebst Zeichnungen.

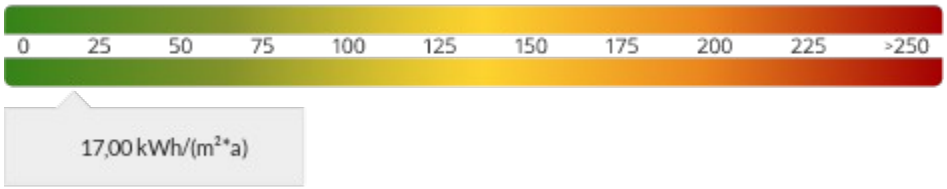
Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inklusive Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren! Das Angebot ist für den Erwerber provisionsfrei.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 16.02.2022
Endenergiebedarf Wärme: 17 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Luftwärme
Energieeffizienzklasse: A+
Baujahr: 2024

Energiebedarfsausweis



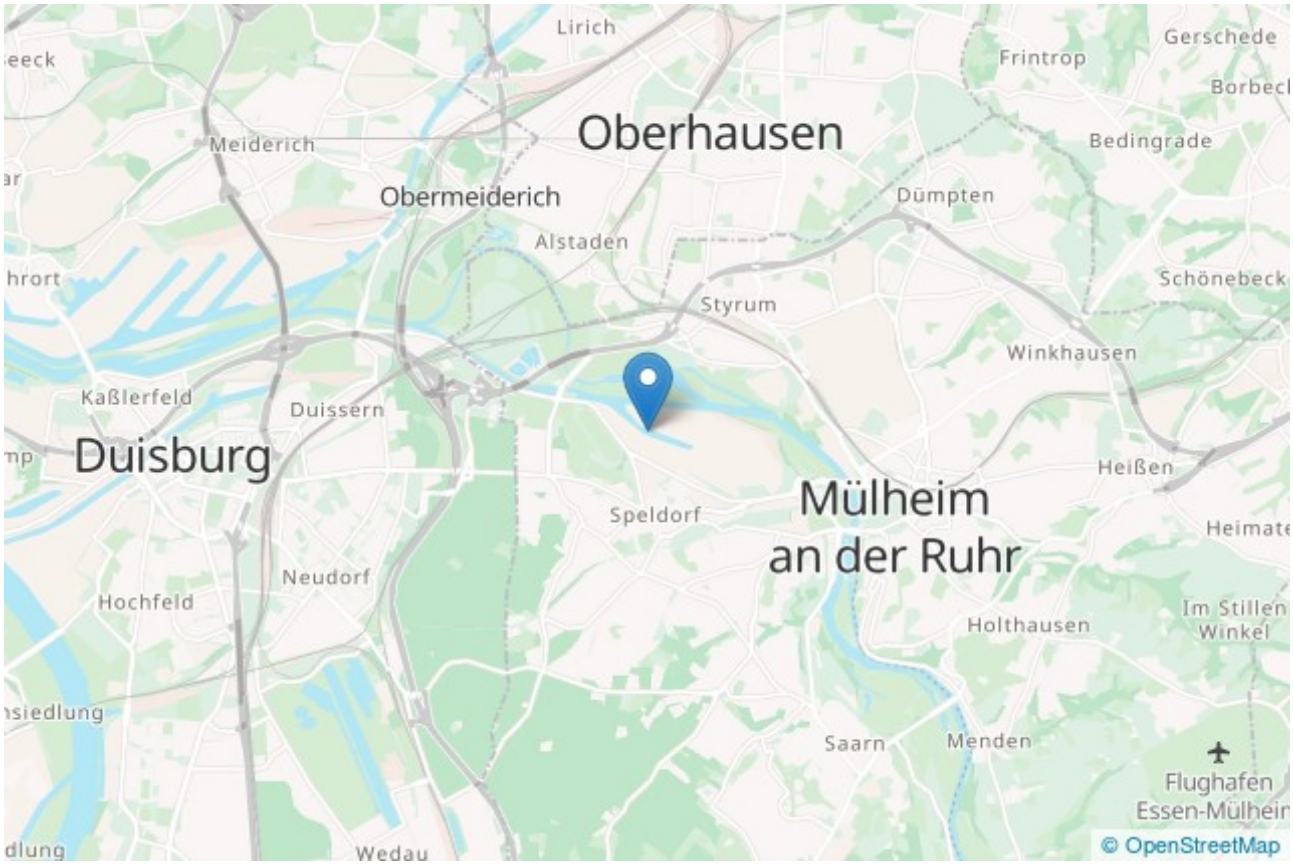
Endenergiebedarf	17 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	15.02.2032

Ihr Ansprechpartner

Name	Aldo Durazzo
Telefon	0211-58050559
Ort	40479 Düsseldorf
E-Mail	aldo.durazzo@schnorrenberger.de
Homepage	https://www.schnorrenberger.de

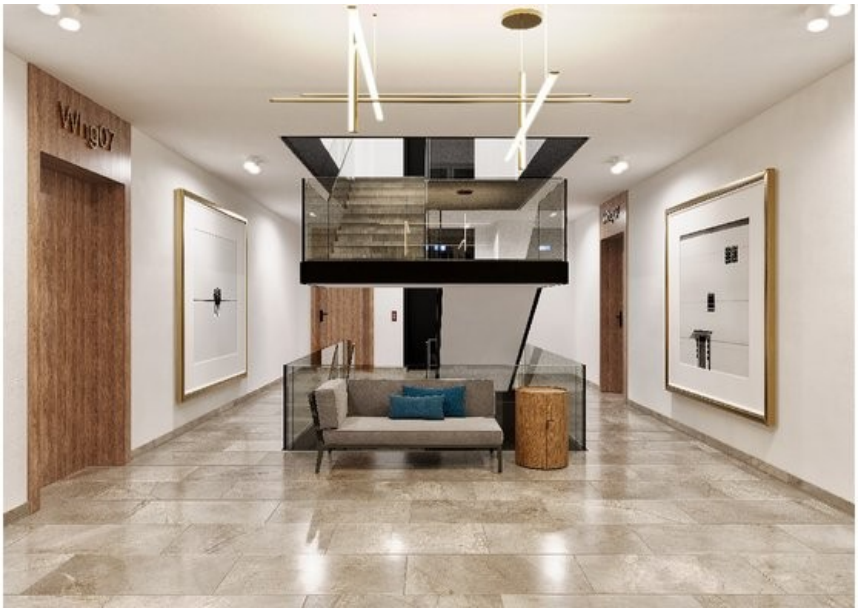
Lage und Umgebung

45478 Mülheim - Speldorf



Wohn-/Essbereich Beispiel

Frontansicht bei Nacht



Eingangsbereich Haus

Rückansicht