



EXPOSÉ

FREISTEHENDES EIN- ODER
ZWEIFAMILIENHAUS (CA. 139 M²)
MIT GARTEN, IM NORD-
DEUTSCHEN VIERTEL





Eine eigene Immobilie ist sehr oft die Verwirklichung eines Lebenstraumes. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus kauft, der möchte sich ein neues Zuhause erschaffen oder sogar den Grundstein für eine neue Existenz legen. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt. Wir überreichen Ihnen heute unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Überblick verschaffen.

Wir zeigen Ihnen die Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Vor-Ort Termin gerne persönlich. Dabei werden wir nicht nur alle Ihre Fragen beantworten, sondern Ihnen auch Ideen und Anregungen für die Immobilie präsentieren.

Wir möchten Sie bei Ihrem wichtigen Schritt in die neue Immobilie erfolgreich begleiten.

Mit den besten Grüßen

Torsten Gehrken

DIE DATEN IM ÜBERBLICK

Status:	Verfügbar
Objektnummer:	FF394
Immobilientyp:	Ein- oder Zweifamilienhaus
Wohnfläche:	ca. 139 m ²
Nutzfläche:	ca. 60 m ²
Baujahr:	1954
Befeuern:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Garage:	Ja
Provision:	3,57% vom notariellen Kaufvertrag
Grundstücksgröße:	640 m ²
Garage:	Ja
Stellplatz:	Ja

Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die wir von unserem Auftraggeber übermittelt bekommen haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und/oder Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

HERZLICH WILLKOMMEN IN DER SYMPATHISCHEN STADT AN DER RUHR

DIE LAGE



Das Haus steht links der Ruhr ganz im Norden des sehr beliebten Stadtteils Saarn, im norddeutschen Viertel, zwischen der Kieler Straße und dem Heuweg. Umgeben von einem grünen Wohngebiet, das hauptsächlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Gärten bebaut ist, finden Sie hier Ruhe. Doch das Leben pulsiert gleich um die Ecke, im Dorf Saarn in der Düsseldorfer Straße.

Die Anbindungen an das Ruhrgebiet (A40, A52, A59) und das Rheinland (A3) sind über das Kreuz Breitscheid über die B 1 und die B 223 in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Bushaltestelle und die Straßenbahn (Heuweg) befinden sich fünf Minuten zu Fuß entfernt und der ÖPNV bringt Sie im 10-Minuten-Takt zur Stadtmitte. Für Ihren Einkauf und Arztbesuche können Sie Ihr Auto stehen lassen. In wenigen Mi-

nuten erreichen Sie mit dem Rad oder zu Fuß vom Discounter bis zum Fachgeschäft im attraktiven Dorf Saarn alles, was Sie benötigen.

Mehr als fünf KiTas unterschiedlicher Konfessionen stehen in direkter Umgebung zur Auswahl. Die nächste KiTa liegt drei Minuten zu Fuß von Ihrem Haus entfernt. Selbst der begehrte Waldkindergarten ist sehr gut zu erreichen.

Im Umkreis von drei Kilometern stehen den Kindern drei Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Realschule, ein Gymnasium und ein Berufskolleg zur Verfügung.

Saarn verfügt über eine große Landschaftsfläche und es leben circa 23.000 gut situierte Menschen gerne in diesem südwestlichen Teil Mülheims. Die Saarner lieben ihre naturnahe und erholsame Umgebung am

Fluss mit den ausgedehnten Grün- und Waldflächen ringsum. In ihrer Freizeit sind die Mülheimer zu Fuß oder per Rad, mit Hund, Kind und Kegel gerne in den Saarner Auen unterwegs.

Hier gibt es wenig Industrie- und Gewerbeflächen - dafür jedoch viel Kultur und Einkaufsmöglichkeiten. Die einen Kilometer lange Einkaufsstraße im „Dorf Saarn“ mit ihren herausgeputzten Fachwerkhäusern bietet einen außergewöhnlichen und exquisiten Branchenmix. Die Seele baumeln lassen, mit einem perfekten Kaffee, das können Sie nach Ihrem Bummel durchs Dorf in einem der Cafés jederzeit!

Das Kloster Saarn bietet wöchentlich in schönem Ambiente mit seinem Kulturangebot Musik und Kunst an.



Ein ideales Haus für eine Familie mit Kindern



AUSSTATTUNG

- Balkon
- Terrasse
- Garage
- Gartengeräteschuppen

Der Dachboden ist zu wohnlichen Zwecken ausgebaut, zählt allerdings nicht zur Wohnfläche.







DAMIT SIE SICH ORIENTIEREN
KÖNNEN:







Der Küchenbereich im Erdgeschoss

DAS EXPOSÉ

Sie suchen ein hübsches Haus in sehr guter Lage mit großem Platzangebot? Dann zeigen wir Ihnen gerne diese Immobilie im Norden des beliebten Stadtteils Saarn. Es wurde im Jahr 1954 gebaut und seine Bauweise als freistehendes Satteldachhaus mit heller Putzfassade ist für diese Zeit charakteristisch. Eine Garage und ein Stellplatz davor machen dieses sehr interessante Immobilienangebot komplett.

Außen 50er Jahre. Aber nur außen.

Im Innern bietet das Haus auf ca. 150 m² im Erdgeschoss und der ersten Etage fünf Zimmer, zwei Bäder und zwei Küchen an. Ein Garten mit Atmosphäre durch ein hübsches Gartenhaus, Rasen und altem Baumbestand sowie ein geräumiger Balkon in der ersten Etage laden zur Erholung ein. Das beheizte, ausgebaute Dachgeschoss schenkt den Besitzern mit einer eigenen Küche und einem weiteren Bad viel zusätzlichen Raum (ca. 50 m²), der nicht in die Wohnfläche einberechnet wurde.

Die Zeit ist in diesem Haus nicht vollständig in der Mitte des letzten Jahrhunderts stehen geblieben. Drei moderne, weiß geflieste Tageslicht-Bäder mit Duschen und Wanne zeugen von den Renovierungsarbeiten. Das gilt auch für die Küche im Erdgeschoss. Dennoch besteht natürlich weiterer Renovierungsbedarf, was bei einer Immobilie aus diesem Baujahr nicht wirklich überrascht.

Was tun mit so viel Platz?

Bisher wurde das Haus als Zweifamilienhaus genutzt. Da das Platzangebot insgesamt sechs Zimmer, drei Bäder und drei Küchen beinhaltet, wäre es auch als Einfamilienhaus für eine Familie mit bis zu vier Kindern gut zu nutzen. Die Küchen der ersten Etage und im Dachgeschoss könnten zu weiteren Wohn-, Arbeits- oder Schlafräumen umgebaut werden.

Der Garten

Dieser perfekte Garten für einige Bewohner ist nicht zu klein und nicht zu groß: Er ist genau richtig bemessen. Auch die Auswahlmöglichkeit zwischen Sonnenbaden und Schattenplätzchen ist hier ideal. Kinder und Tiere können unbeaufsichtigt und vor allem unbeobachtet von Fremden spielen und toben. Es gibt Bereiche für Blühpflanzen und Kräuter, die Sie anlegen können. Eine großzügige Terrasse als Wohlfühlzone vor dem Wohnbereich - und Ihr persönliches Entspannungsparadies hinter dem Haus ist perfekt!

Schöne Details

Der Eingang liegt seitlich nach hinten versetzt und die schwere Holztür mit Glaseinsatz und Rundbogen lässt gerne Gäste herein. In der ersten Etage wurde in allen Räumen ein Holzboden durchgehend verlegt. Das Dachgeschoss ist ideal für junge Leute, die mit der Treppe und den

Schrägen gut klarkommen.

Hinweis:

Das Haus ist vollunterkellert.

Unser persönlicher Eindruck:

Die sehr begehrte Lage dieses charmanten Hauses, das große Platzangebot und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten lassen uns denken: Diese Immobilie wird ein Schmuckstück, wenn sie einen Liebhaber findet, der bereit ist in die gute Substanz zu investieren und eine frische Brise durch das Haus wehen lässt.



Der Wohnbereich



ImmoVernunft GmbH ist spezialisiert auf private Wohnimmobilien in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg, Oberhausen, Ratingen und Düsseldorf. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

Premiumpartnerschaft ImmobilienScout24. Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

Vereinstrasse 16

45468 Mülheim an der Ruhr

Tel: +49 20 89 600 100

Mobilfunk: +49 177 47 86 570

E-Mail: info@immovernunft.de

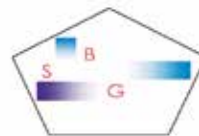


SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf durch ein Marktwertgutachten und Home-Staging
- spezielle Strategien wie virtuelle Besichtigung, Luft-Panorama Rundgang, Bieterverfahren und Open House
- Exakte Berechnung der Wohnfläche
- Immobilienvideo mit Moderation
- Erstellung von hochwertigen Grundrissen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- VIP-Suchservice unter www.immovernunft.de
- bevorzugte Besichtigung bei Vorpremierer-Immobilien für VIP-Klienten
- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Anwälten



WWW.IMMOVERNUNFT.DE