

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Mülheim an der Ruhr Freistehendes Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-291802**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Blücherstraße  
45472 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1904                  | Übernahmedatum | 01.03.2025     |
| Grundstücksfläche | 998,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | gepflegt       |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer   | 5              |
| Zimmer            | 8,00                  | Badezimmer     | 3              |
| Wohnfläche        | 265,00 m <sup>2</sup> | Garagen        | 3              |
| Nutzfläche        | 290,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze    | 4              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme         | ab Datum              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser gepflegten Immobilie handelt es sich um ein alleinstehendes Zweifamilienhaus, welches derzeit über drei separate Wohneinheiten und zwei separate Eingänge verfügt. Die Wohneinheiten lassen sich nach Bedarf jedoch leicht verändern. Alle drei Wohneinheiten sind zum 01.03.2025 leerstehend.

Der großzügige Garten lädt mit seinen Sitzcken, seinen Tümpeln und dem kleinen Teich, überdachten Außenterrassen, Quellbrunnen, einer Sauna und einem Außenkamin zum Genießen und Entspannen ein.

Die großzügig gepflasterte Parkfläche führt zu drei gefliesten Garagen und weiteren Einstellplätzen.

Der Grundbau ist von ca. 1943, verfügt über ein dickes Mauerwerk und ist teilunterkellert. Um 1990 wurde das Haus erweitert und in diesem Rahmen das Dach teilweise erneuert. Sanierungen hinsichtlich Heizung, Fußböden, Bädern usw. wurden regelmäßig durchgeführt.

Die erste Wohnung ist über den Haupteingang mit entsprechender Diele zugänglich und ca. 105 qm groß. Das Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit einer Glasschiebetür, von der aus es über die überdachte Terrasse in den schön angelegten Garten geht. Die Wohnung verfügt über eine Küche mit Einbauküche mit Blick in den Garten. An das Schlafzimmer grenzt ein weiterer Raum - entweder nutzbar als Kinderzimmer oder Büro - mit Blick ins Grüne. Das modernisierte Bad hat eine ebenerdige großzügige Dusche.

Die zweite Wohneinheit erreicht man auch über den Haupteingang, befindet sich in der ersten Etage und verfügt über ca. 110 qm. Die Wohnküche incl. Einbauküche besticht durch ihre großzügige Arbeitsfläche. Darüber hinaus gibt es ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer hat eine große Glasfront mit Blick in den Garten und auf die Loggia. Auch das Schlafzimmer mit seinem eingebauten Kleiderschrank zeichnet sich ebenfalls durch eine Glasfront aus, die den Zugang zum anliegenden Balkon ermöglicht. Das modern gestaltete Tageslichtbad ist mit Dusche und Wanne ausgestattet. Der Flur wird durch eine große Dachgaube mit Tageslicht erhellt.

Die dritte Wohneinheit hat einen eigenen Eingang an der Seite des Hauses und verfügt über ca. 80 qm auf zwei Etagen verteilt. Vor diesem Eingang befinden sich diverse Sitzmöglichkeiten in einem Bereich, der durch ein Tor abgeschottet ist. Die Wohnung besteht aus einem hellen großzügigen Wohnzimmer mit Terrassentür. Im Wohnzimmer ist eine Wendeltreppe zu den oberen Räumlichkeiten. In der oberen Etage befindet sich ein Durchgangszimmer mit begehbarem Kleiderschrank, der Möglichkeit eines Homeoffice-Arbeitsbereichs und dem anschließenden Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Neben dem Wohnzimmer im Untergeschoss gibt es eine sehr helle Küche mit incl. Einbauküche und Zugang zur Terrasse. Das anschließende Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und Badmöbel.

Bei Bedarf lassen sich die erste und dritte Wohnung miteinander verbinden; man würde von der Diele der ersten Wohnung die zugemauerte Tür zum Wohnzimmer von Wohnung drei wieder öffnen - optimal für das Wohnen mit jungen Erwachsenen oder als Büro- oder Geschäftsräume.

Die zweite Wohnung ließe sich mit der dritten Wohnung öffnen über die erste Diele im Obergeschoss.

Eine dritte Variante wäre der ganz ursprüngliche Zustand, indem man die beiden oberen Räume von Wohnung drei zu Wohnung zwei nimmt und zur Wohnung eins das Wohnzimmer, die Diele, die Küche und das Bad von Wohnung drei dazu nimmt. Weitere Ausführungen dazu gäbe es bei einem persönlichen Gespräch.

## Ausstattung

- 3 Wohnungen für mehrere Generationen

oder

- 2 Wohnungen

oder

- 2 Wohnungen mit Firmensitz/Büroräumlichkeiten
- großer Hofbereich vor dem Haus mit elektrischem Zufahrtstor
- drei geflieste Garagen mit Torantrieben incl. Beleuchtung  
(mit Stromanschlüssen ausgestattet)
- mehrere Sitzmöglichkeiten im Garten, Grillecke
- Gartenhaus mit integrierter Sauna, Grillecke und offener Feuerstelle
- kleine Tümpel für Freunde der Fische, Libellen und Molche
- Quellbrunnen
- zwei Terrassen mit Überdachung (Wohnung 1)
- Loggia und Balkon im OG (Wohnung 2)
- Außenbereich mit Sitzmöglichkeiten (Wohnung 3)
- Gaszentralheizung
- teilweise unterkellert
- teilweise Fußbodenheizung
- teilweise ausgebautes Dachgeschoss
- isolierverglaste Fenster

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

## Lage

Das Objekt wird Mülheim-Heissen zugeordnet mit der Nähe zur Heimaterde. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Waldorfkindergarten, zwei städtische Kindergärten, die Waldorfschule, und ein Gymnasium. Nicht weit entfernt gibt es sowohl eine U-Bahnstation (U18) als auch mehrere Buslinien. Die Auffahrten zur A40 Richtung Duisburg oder Bochum sind in unmittelbarer Nähe und auch zur A52 Richtung Düsseldorf ist es nicht weit. Fußläufig gibt es einen kleinen Park, durch den man das Rhein-Ruhr-Zentrum gut erreichen kann. Darüber hinaus ist eine Auffahrt zur Fahrradtrasse durch einen Park mit dem Rad erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe: Bio-Metzger, Bauernhof, Supermärkte, Bäcker, Tierhandlung, Restaurants, usw.

Besonders wertvoll ist jedoch die Nähe zum Naherholungsgebiet Rumbachtal.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 162,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Freistehendes Mehrparteienhaus



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 1



Wohnzimmer Wohnung 1



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 1



Küche Wohnung 1



# Exposé - Galerie



Terrasse Wohnung 1



Bad Wohnung 1



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten Wohnung 1



Küchenfenster Wohnung 1



# Exposé - Galerie



Rückansicht vom Garten



Terrasse Wohnung 1



# Exposé - Galerie



Sicht in den Garten



Wohnzimmer Wohnung 2



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 2



Bad Wohnung 2



# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 2



Schlafzimmer Wohnung 2



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Wohnung 2



Sauna mit offenem Kamin



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer bzw. Büro Wohnung 3



Wohnzimmer bzw. Büro Wohnung 3



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer bzw. Büro Wohnung 3



Wohnzimmer bzw. Büro Wohnung 3



# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 3



Bad Wohnung 3



# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 3



Schlafzimmer Wohnung 3



# Exposé - Galerie



Außenbereich Wohnung 3



Außenbereich Wohnung 3



# Exposé - Galerie



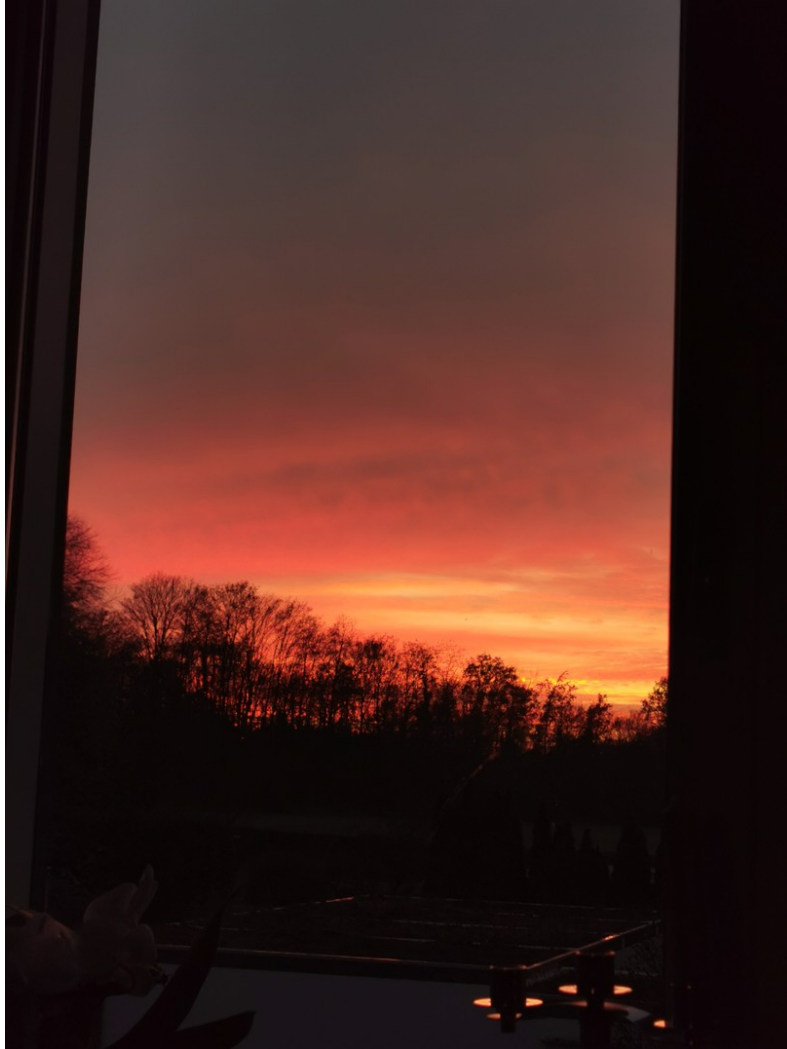
Außenbereich Wohnung 3



Sonnenuntergang

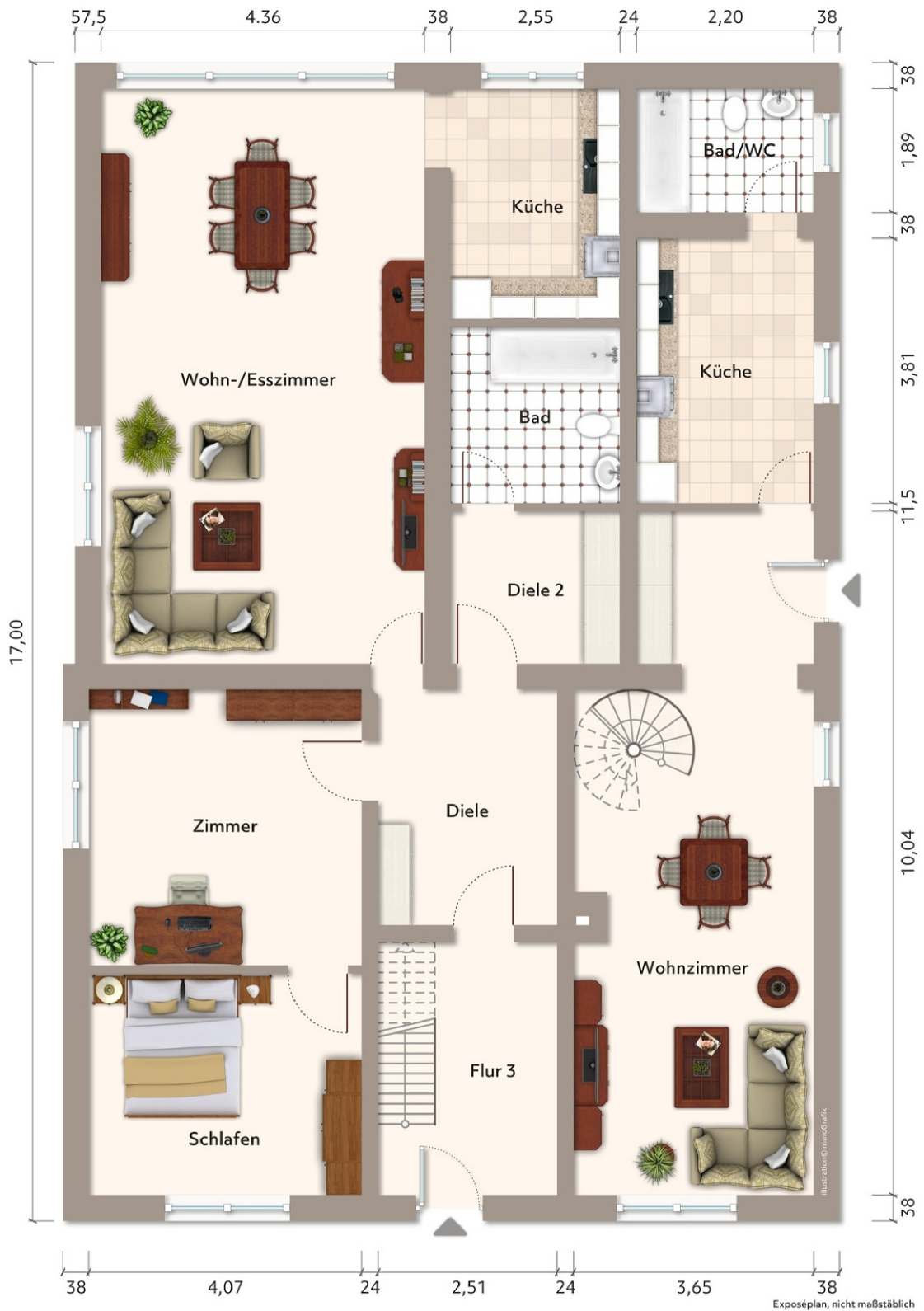


# Exposé - Galerie



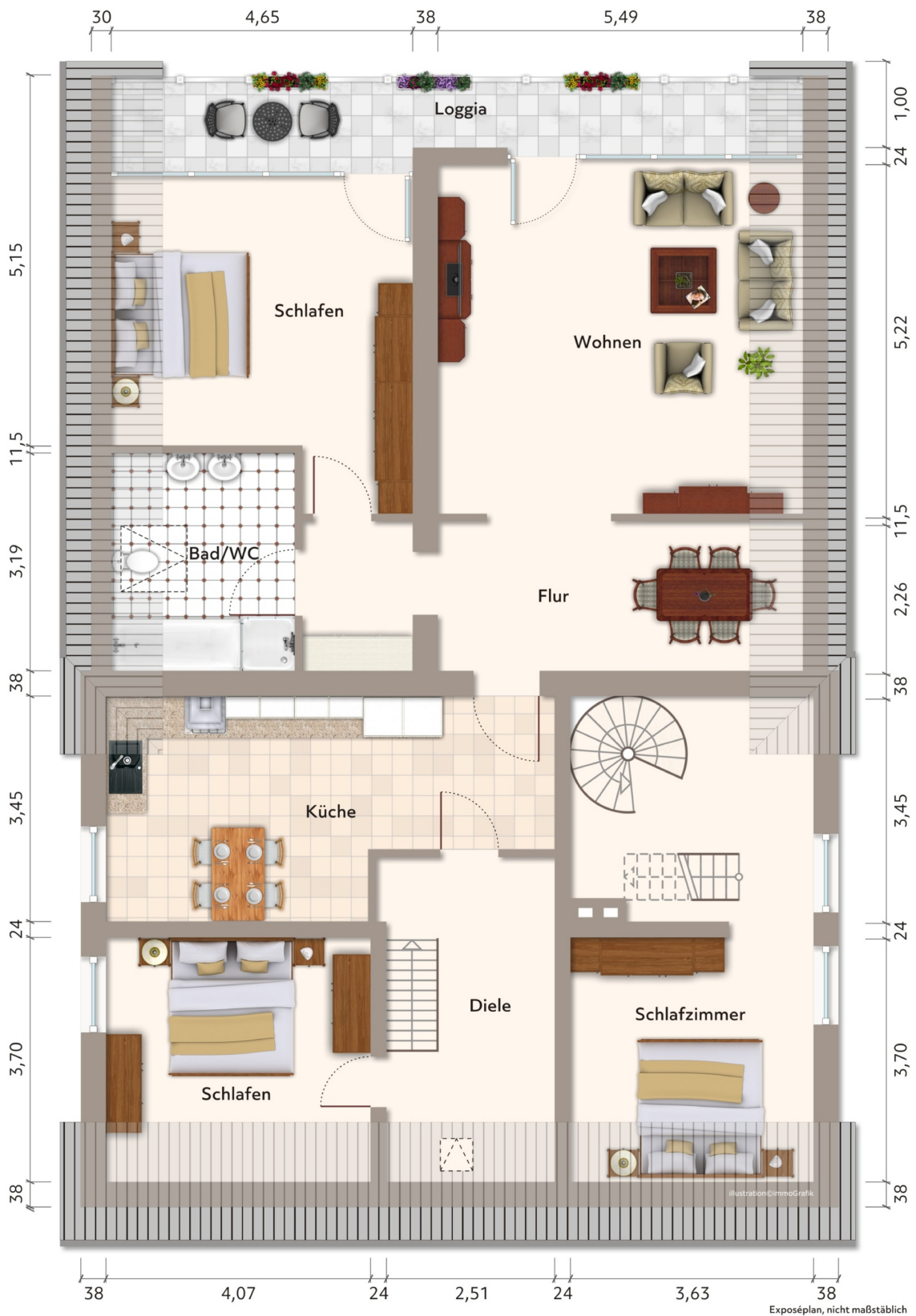
Sonnenuntergang

# Exposé - Grundrisse



**Grundrissplan EG**

# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan OG