

Zuhause mit Charakter, Kamin & Sauna – großzügiges Familienhaus mit Garten und Doppelgarage

Verkauft

449.000 €

Wohnfläche:
215.99 m²

Zimmer:
5

Baujahr:
1978

Lage:
45470 Mülheim

Energieklasse:
G (209.7 kWh/(m²·a))

Weitere Eindrücke






Beschreibung

Dieses versetzt angebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 vereint Großzügigkeit, Wohnqualität und eine besondere Atmosphäre auf ca. 216 m² Wohnfläche. Auf einem 382 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familie, Hobbys und entspannte Stunden im eigenen Garten.

Durch die besondere Bauweise, bei der das Haus harmonisch in den Hang integriert wurde, entsteht ein offenes Raumgefühl mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten spürt man den individuellen Charakter des Hauses. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit sichtbaren Holzbalken verleiht den Räumen eine warme, einladende Ausstrahlung. Der Kamin bildet das Herzstück des Wohnbereichs und sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Terrasse und dem gepflegten Garten.

Der Außenbereich bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden. Ein Balkon im Obergeschoss ergänzt den Wohnkomfort und bietet einen weiteren Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Eine besondere Stärke der Immobilie liegt im Untergeschoss. Dieses umfasst baurechtlich ca. 45 m² anrechenbare Wohnfläche sowie zusätzlich 34,23 m² Nutzfläche. Durch die Hanglage profitiert dieser Bereich von großzügigen Fensterflächen und einem angenehmen Tageslichteinfall, wodurch die Räume einen wohnraumähnlichen Charakter erhalten. Ob Gäste- oder Arbeitsbereich, Hobbyraum, Fitnesszone oder separate Jugendetage – hier eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die das Raumangebot des Hauses sinnvoll erweitern.

Mehrere gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie eine funktionale Küche bieten ideale Voraussetzungen für familiengerechtes Wohnen. Ein weiteres Highlight ist der hauseigene Saunabereich, der das Haus um eine private Wellness-Oase ergänzt.
Auch technisch präsentiert sich die Immobilie solide und gepflegt: Beheizt wird das Haus über eine moderne Gas-Brennwertanlage der Marke WOLF, die für eine effiziente und zeitgemäße

Wärmeversorgung sorgt. Ein hochwertiger Warmwasserspeicher (Viessmann Vitocell 300) gewährleistet komfortable Warmwasserbereitung. Mehrere separat gesteuerte Heizkreise ermöglichen eine bedarfsgerechte Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Das klassische Satteldach mit Betondachsteineindeckung befindet sich in einem altersgerechten Zustand. Auf der Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage installiert, die zur nachhaltigen Stromerzeugung beiträgt und den energetischen Gesamtwert der Immobilie positiv ergänzt. Der gedämmte Spitzboden dient derzeit als praktische Abstellfläche und bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit komfortablen Parkmöglichkeiten und zusätzlichem Stauraum.

Dieses Haus überzeugt durch seine besondere Architektur, das großzügige Raumangebot und sein vielseitiges Potenzial – ideal für Familien, die ein Zuhause mit Charakter suchen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.
Lage
Die Immobilie befindet sich in begehrter und gewachsener Wohnlage im beliebten Stadtteil Holthausen in Mülheim an der Ruhr. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, viel Grün und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Der nahegelegene Saarner Ortskern bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken sowie Banken. Wochenmärkte und kleine Fachgeschäfte verleihen dem Stadtteil einen besonders charmanten Charakter.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar – ein idealer Standort für Familien.

Der hohe Freizeitwert zeichnet diese Wohnlage besonders aus: Die Ruhr, weitläufige Grünflächen, Reitställe sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Auch Sportvereine und Golfplätze sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A52 und A40 sind die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Essen und Duisburg zügig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Mülheim sowie in die Nachbarstädte.

Insgesamt handelt es sich um eine der gefragtesten Wohnlagen Mülheims, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler Anbindung kombiniert.
Aufteilung & sonstige Angaben
Die Haus teilt sich wie folgt auf:

- Tiefkeller 43,13 m² (Nutzfläche)
- Hochparterre 44,43 m² (Wohnfläche) / 34,23 m² (Nutzfläche)
- Erdgeschoss 103,65 m² (Wohnfläche)
- 1. Obergeschoss 67,91 m² (Wohnfläche)
- Spitzboden

Online ansehen

Dorstener Str. 313
46145 Oberhausen
+49 208 29 01 20
info@kl-immo-web.de
https://kl-immo-web.de
Geschäftsführer:
Juliana Lang
Alexander Khaet