Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

„Tradition trifft Moderne“
Kernsanierte Doppelhaushälfte
in Mülheim - Winkhausen

Ausgezeichnet von der
FOCUS-Redaktion
zu
Deutschlands
Top Immobilienmakler

Ausgezeichnet von
ImmobilienScout24
in Zusammenarbeit mit der
WIRTSCHAFTSWOCHE
zum
"Premium-Partner"

Kaufpreis 450.000,- €

3 % Maklerhonorar zzgl. 16 % MwSt.

Bei Gefallen freuen wir uns auf Ihren Anruf

0208/4666845

Christel Spieker IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Christel Spieker-Hennes*Steinknappen 50*45470 Mülheim an der Ruhr

Inh.
Christel Spieker-Hennes
Steinknappen 50
45470 Mülheim an der Ruhr

Tel. 0208/4666845
Fax 0208/4666844
Mobil 0170/5442600

E-Mail christel-spieker@t-online.de
Web www.christel-spieker.de

Sehr geehrter Interessent,

ich freue mich über Ihr Interesse und übergebe Ihnen hiermit wunschgemäß ein Kurzexposé.

Dieses Kurzexposé soll Ihnen einen ersten Eindruck vermitten, jedoch kann und soll es nicht den Weg der Besichtigung vor Ort ersetzen. Erst eine Besichtigung kann Ihnen den wirklichen Zustand sowie die Beschaffenheit dieses Objektes übermitteln.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen auch außerhalb der Geschäftszeiten gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen noch viel Freude bei der Durchsicht dieses Exposés und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Ihre

Christel Spieker- Hennes

Christel Spieker IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Objektart.....	Doppelhaushälfte
Baujahr.....	1924 (2018 kernsaniert)
Etagen.....	2 (Spitzboden ca. 28 qm² NFL zum Ausbau vorbereitet/kleine Restarbeiten)
Grundstück.....	481 qm²
Wohnfläche.....	122,03 qm² (voll unterkellert)
Badezimmer.....	1
Ausstattung.....	gehoben
Bodenbelag.....	Parkett und Fliesen
Gäste-WC.....	1
Heizung.....	Wolff-Heizung m. Warmwasseraufbereitung
Balkon/Terasse.....	1 Dachterrassen/1 Terrasse (Garten)
PKW-Stellplatz.....	2 Stellplätze
Garage.....	1 Garage

Energieverbrauch:

Wird bei Besichtigung vorgelegt!

Provisionshinweis

Dies ist ein – für den Käufer – provisionspflichtiges Angebot.
Nach Beurkundung des Hauptvertrages (notarieller Kaufvertrag), entsteht eine Maklergebühr in Höhe von 3,00 % (zzgl. 16 % MwSt.) des Kaufpreises. Dieser Betrag ist am Tage der Beurkundung verdient und fällig.

Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

*Objektbeispiele

Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Objektbeschreibung

„Tradition trifft Moderne“

Die im Jahr 1924 errichtete und im Jahr 2018 kernsanierte Doppelhaushälfte bietet auf einem 481m² Südgrundstück eine Wohnfläche von 122,03 m². Auf Wunsch kann das Dachgeschoss ausgebaut werden. Hierdurch könnte man einen zusätzlichen Wohnraum von ca. 20m² schaffen. Das Haus ist außerdem voll unterkellert. Das Objekt ist sehr günstig gelegen, da eine Bus-Haltestelle, Grundschulen, KiTa’s, ein Kinderbauernhof und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig in max. 10 Minuten zu erreichen sind.

Während der mehrmonatigen Sanierungsphase im Jahr 2018 wurden folgende Arbeiten umfassend und professionell durchgeführt:

Dach

Das Dach wurde komplett neu gedeckt, „doppelt“ gedämmt und die Dampfsperre wurde verarbeitet. Im Kampf gegen Temperaturspitzen ist eine "doppelte" Dachdämmung sinnvoll. Mit einer Kombination aus Zwischensparrendämmung und Aufsparrendämmung zeigen Sie dem launigen Wetter die kalte Schulter.

Dachgeschoss

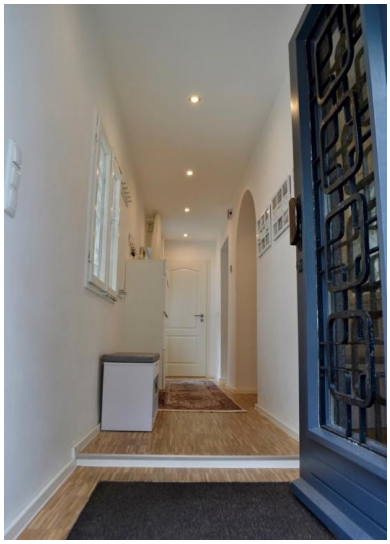
Das Dachgeschoss ist zum Ausbau vollständig vorbereitet. Folgende Arbeiten sind durchgeführt worden:

- Strom-, Wasser-, Heizungs-, und Abflussleitungen sind vollständig verlegt
- WC ist vorbereitet, Leitungen sind verlegt, Vorwandelemente gesetzt und verplankt
- Lattungen für die Rigipsplatten sind montiert
- Der Boden ist mit OSB-Platten ausgelegt und bereit für die Verlegung von z.B. Laminat oder Parkett

VELUX Dachfenster und solarbetriebene Außenrollläden inkl. Funk-Fernbedienung wurden montiert. VELUX Rollläden bieten eine Hitzereduktion von bis zu 94 %*, überzeugen mit einem Lichtschutz zur optimalen Verdunkelung und erhöhen Dank ihres Dämmeffekts im Winter die Wärmedämmung und im Sommer sind sie ideal für proaktiven Hitzeschutz.

Fenster / Türen

Im kompletten Haus wurden SCHÜCO Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und Einbruchschutz verbaut. SCHÜCO Fenster erreichen dank der hohen Qualität eine Lebensdauer von 30 Jahren und mehr. Dazu gehören auch die einzelnen Komponenten der Kunststofffenster beispielsweise die Fensterdichtungen. Im kompletten Haus wurden alle Innentüren inkl. Zargen erneuert. Bei den Türblättern handelt es sich um qualitativ hochwertige Röhrenspanplattentüren.



Elektrik / SmartHome

Im Zuge der Sanierung wurde die komplette Elektrik bis hin zum Stromkasten erneuert und ein qualitativ hochwertiges Schalterprogramm der Marke Busch-Jäger verwendet. Durch Unitymedia wurde die modernste Glasfasertechnik ins Haus verlegt, um mit Highspeed Internet das World Wide Web erkunden zu können. Damit man im ganzen Haus eine noch bessere Internetverbindung hat, wurde in jedem Raum eine Netzwerkdose gesetzt. Die neue Satellitenanlage versorgt das Haus mit Entertainment pur.

SmartHome schafft neue Lebensqualität. Die perfekte Leuchtenanordnung der LED Spots sorgt für eine perfekte Lichtqualität im ganzen Haus. Das angenehme warmweiße Licht, kann z.B. mit Alexa gesteuert werden, da das System entsprechend vorbereitet wurde und kompatibel ist. Das Thema wird mit der DoorBird Kameraüberwachungsanlage abgerundet. Das Haus ist Rund um die Uhr bewacht bietet vollste Sicherheit. SmartHome bietet mittlerweile unendliche Möglichkeiten und selbstverständlich ausbaufähig

Gas / Wasser / Heizung

Die alte Öl-Heizung wurde durch eine Gas-Brennwerttherme der Marke WOLF ersetzt. Durch die Nutzung des Brennwert-Effekts verbrauchen die effizienten Gasheizungen weniger als andere Modelle. Die Therme bietet zudem einen integrierten 70L Warmwasserspeicher welcher auf Wunsch erweitert werden kann. Um noch effizienter zu Heizen, könnte eine Erweiterung der Anlage auf Solarthermie vorgenommen werden. Hier wurde auch vorausschauend gearbeitet, denn ein vorhandener Schacht könnte zur Installation vom Keller bis aufs Dach genutzt werden. Sämtliche Abwasserleitungen und Wasserleitungen wurden erneuert. Bei der gesamten Trinkwasserinstallation wurde auf Kupfer verzichtet. Eingesetzt wurden ausschließlich Edelstahl- und Aluverbundrohre.

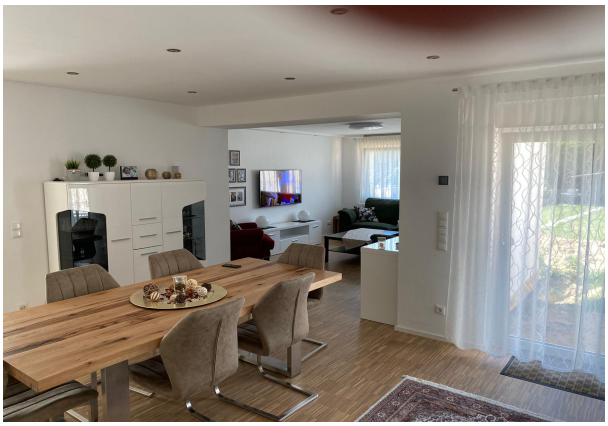
Im kompletten Erdgeschoss wurde eine Fußbodenheizung verlegt. Jeder Raum verfügt über ein digitales Raumthermostat. Im Obergeschoss ist dank der optimal durchgeführten Heizlastberechnung ein effektives Heizen mit den neuen Buderus Heizkörpern möglich.

Decken / Wände / Böden

Im kompletten Haus wurden alle Decken gedämmt und mit Rigipsplatten abgehangen. Im kompletten Haus bieten die perfekt ausgerichteten LED Spots eine ausgeglichene Beleuchtung, welche mit Alexa sprachgesteuert werden können.

Sämtliche Wände sind gespachtelt, geschliffen, mit Malervlies tapeziert und gestrichen worden. Die Wände sind sogar so vorbereitet, dass über dem Malervlies auf Wunsch z.B. eine Mustertapete angebracht werden kann.

Im kompletten Erdgeschoss (exkl. Gäste WC) wurde hochwertiges Parkett verlegt. Durch die hohe Nutzschicht, könnte das Parkett bis zu 4 x geschliffen, geölt oder lackiert werden. Im Obergeschoss wurde qualitativ gutes Laminat verlegt und im Spitzboden sind den kreativen Ideen keine Grenzen gesetzt.



Badezimmer

Hierbei handelt es sich um ein Tageslichtbad mit einer barrierefreien Dusche und einem angenehmen Ambiente. Wie im ganzen Haus wurde hier auch auf Qualität in der Auswahl der Materialien und Gestaltung gesetzt.

Highlights:

- Barrierefreie Dusche 1,40m x 1,15m
- Regendusche
- Hansgrohe Thermostatbatterie
- Keramag iCon Doppelwaschbecken mit Unterschrank
- Grohe Waschtischarmaturen
- Geberit WC Spülkasten mit einer Tabs-Funktion
- Dusch-WC

Gäste–WC

Klein aber fein. Das lichtdurchflutete Gäste-WC bietet mit seiner praktischen Aufteilung und Detailverliebtheit für jeden Gast eine Wohlfühloase.

Highlights:

- Keramag iCon Waschbecken mit Unterschrank
- Grohe Waschtischarmatur
- Geberit WC Spülkasten mit einer Tabs-Funktion
- Dusch-WC

Küche

Die Einbauküche mit Kochinsel ist die wohl modernste Form der Küchengestaltung und bietet eine enorm hohe Funktionalität. Die Farbgestaltung der Küche ist perfekt zum verlegten Parkett abgestimmt. Auf der Kochinsel befindet sind ein Gaskochfeld mit 5 Flächen welche 9 kW Leistung bringen. Da viel Weitsicht bei der Kernsanierung angewendet wurde, können Sie auf Wunsch den Gasherd mit einem Ceran- oder Induktionsherd ersetzen.

Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Wohnfläche

Wohnflächenberechnung, Freiherr vom Stein Straße 72, 45473 Mülheim an der Ruhr

Erdgeschoß			Kellergeschoß		
- Flur	9,01 m²		- Raum 1	16,49 m²	
- Gäste WC	1,81 m²		- Raum 2	5,53 m²	
- Küche	16,64 m²		- Raum 3	4,02 m²	
- Wohn/Essbereich	38,24 m²	193,81 m³	- Raum 4	9,04 m²	
			- Raum 5	15,42 m²	
			- Raum 6	4,00 m²	103,55 m³
Obergeschoß			Dachgeschoß (nicht ausgebaut)		
- Flur	5,81 m²		- Raum	51,67 m²	60,71 m³
- Bad	4,81 m²				
- Zimmer 1	16,40 m²				
- Zimmer 2	21,13 m²				
- Terrasse zu 50%	8,18 m²	135,20 m³			
Gesamt	122,03 m²	329,01 m³		106,17 m²	164,26 m³

10.08.20

Datum/Unterschrift

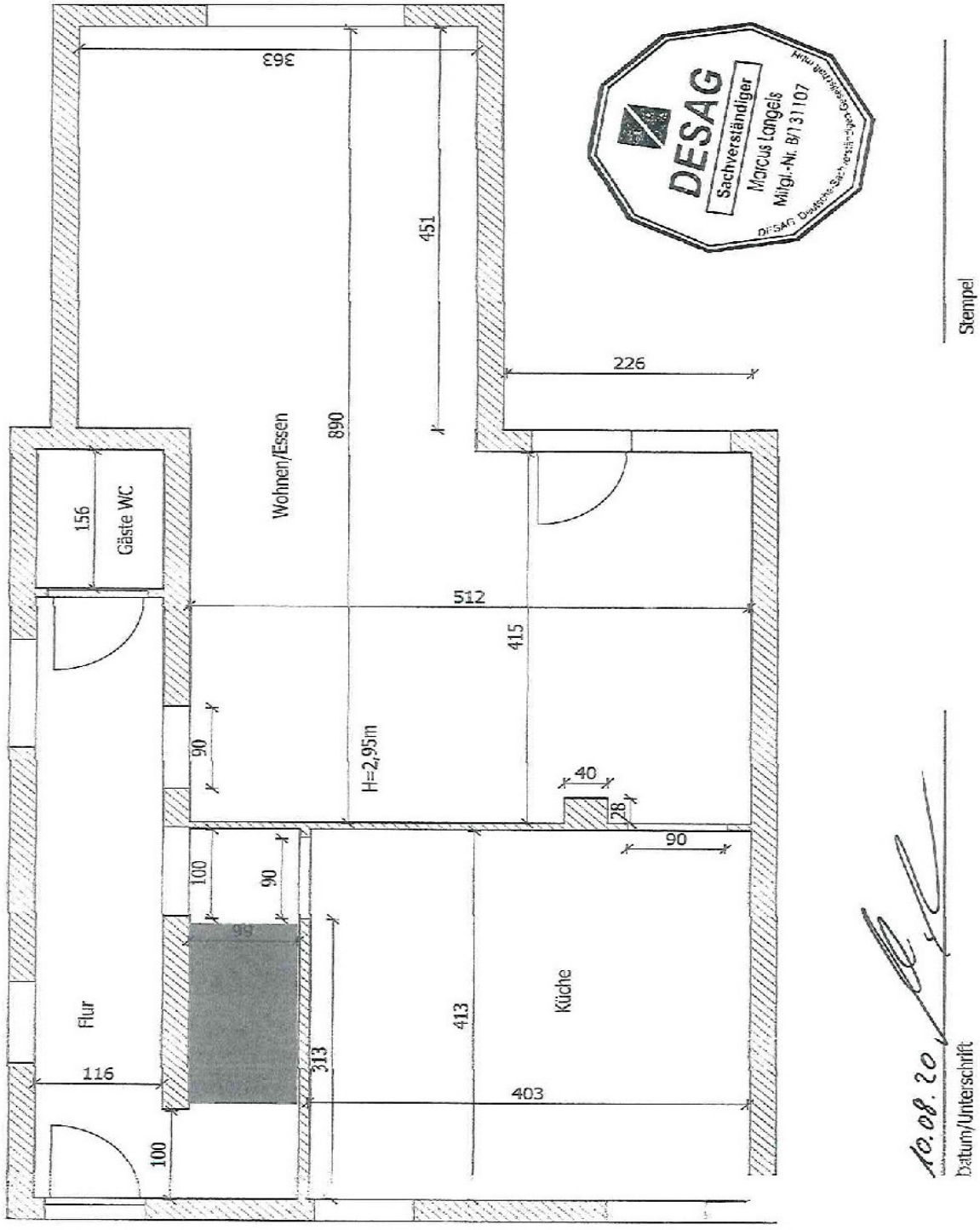
Stempel

DESAG
Sachverständiger
Marcus Langels
Mitgl.-Nr. B/131107
DESAG Deutsche Sachverständigen-Gesellschaft mbH

Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Grundriss EG



DESAG Sachverständiger Marcus Langels Mitgl.-Nr. B/131107

Stempel

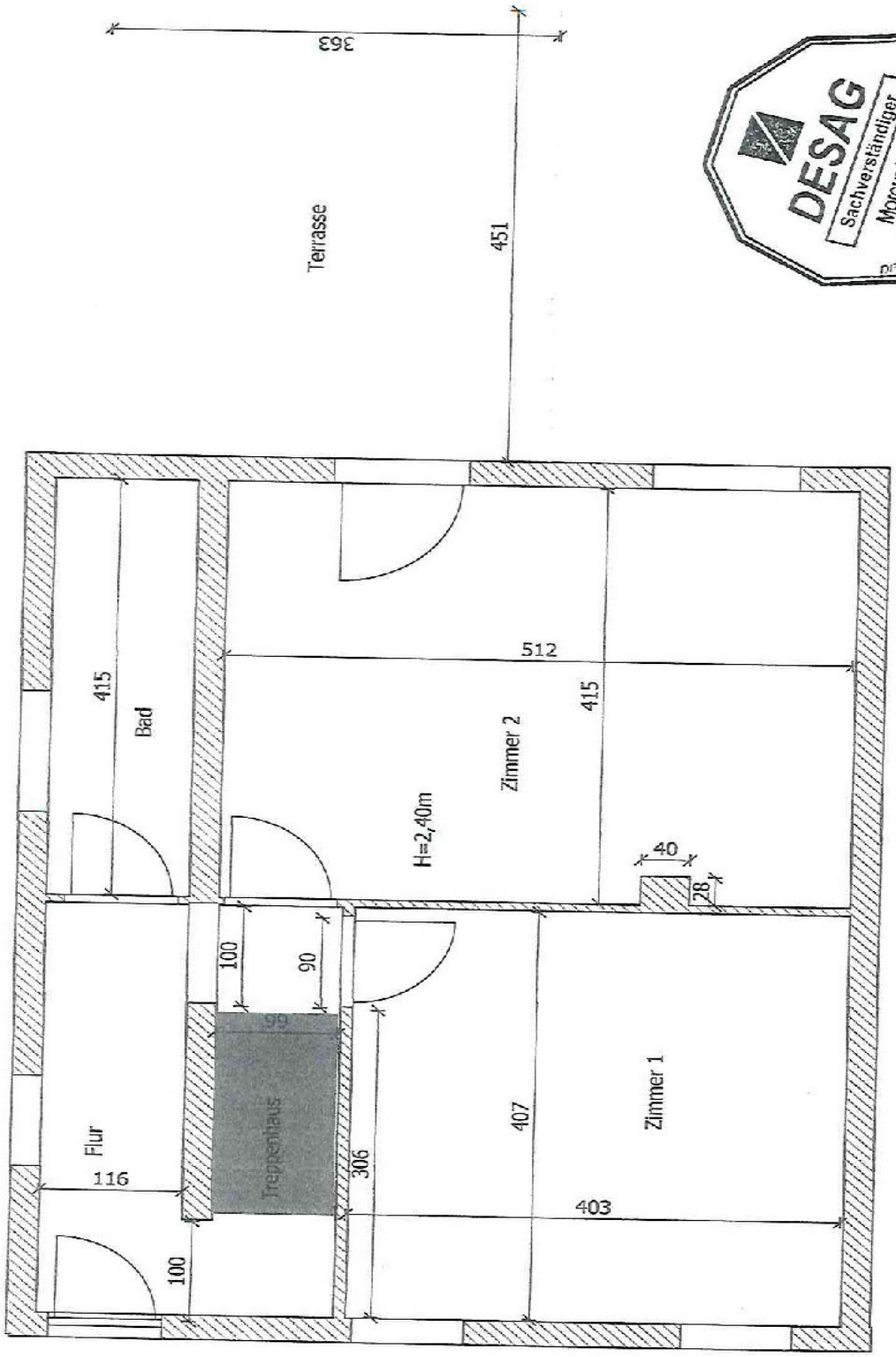
10.08.20

Datum/Unterschrift

Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Grundriss OG



DESAG Sachverständiger Marcus Longels Mitgl.-Nr. B/131107

Stempel

10.08.20

Datum/Unterschrift

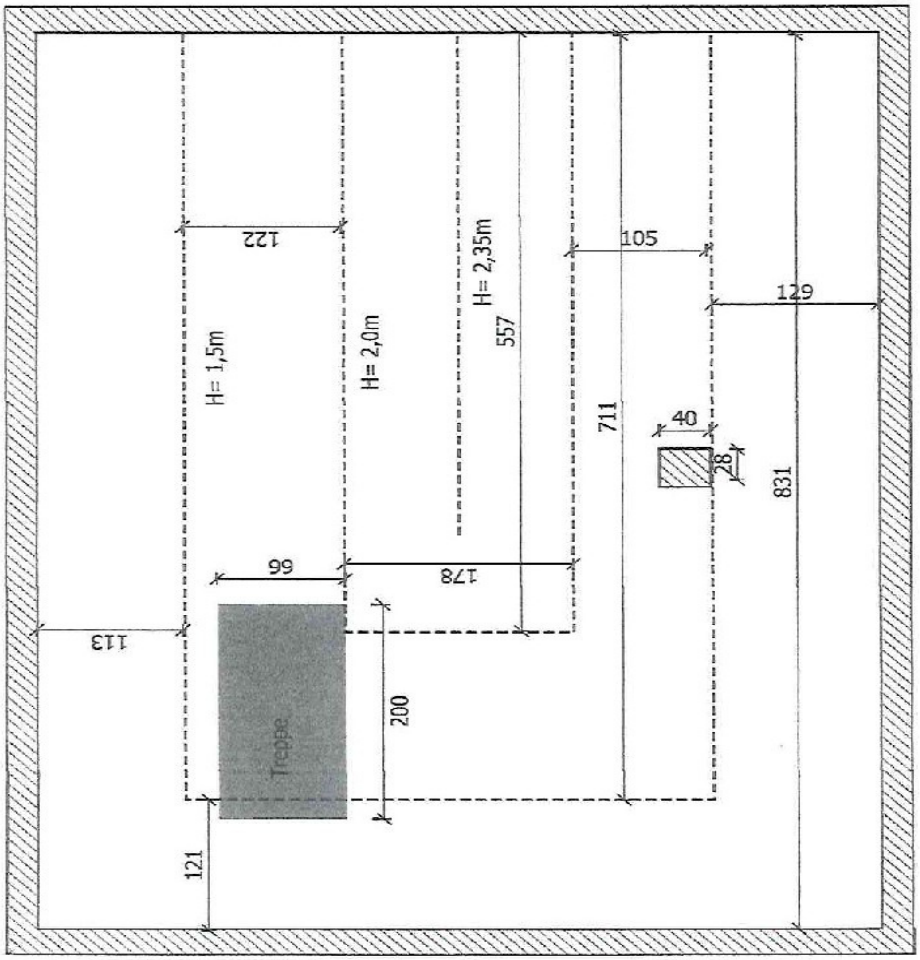
Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Grundriss DG

DESAG Sachverständiger Marcus Langels Mitgl.-Nr. B/131107

Stempel



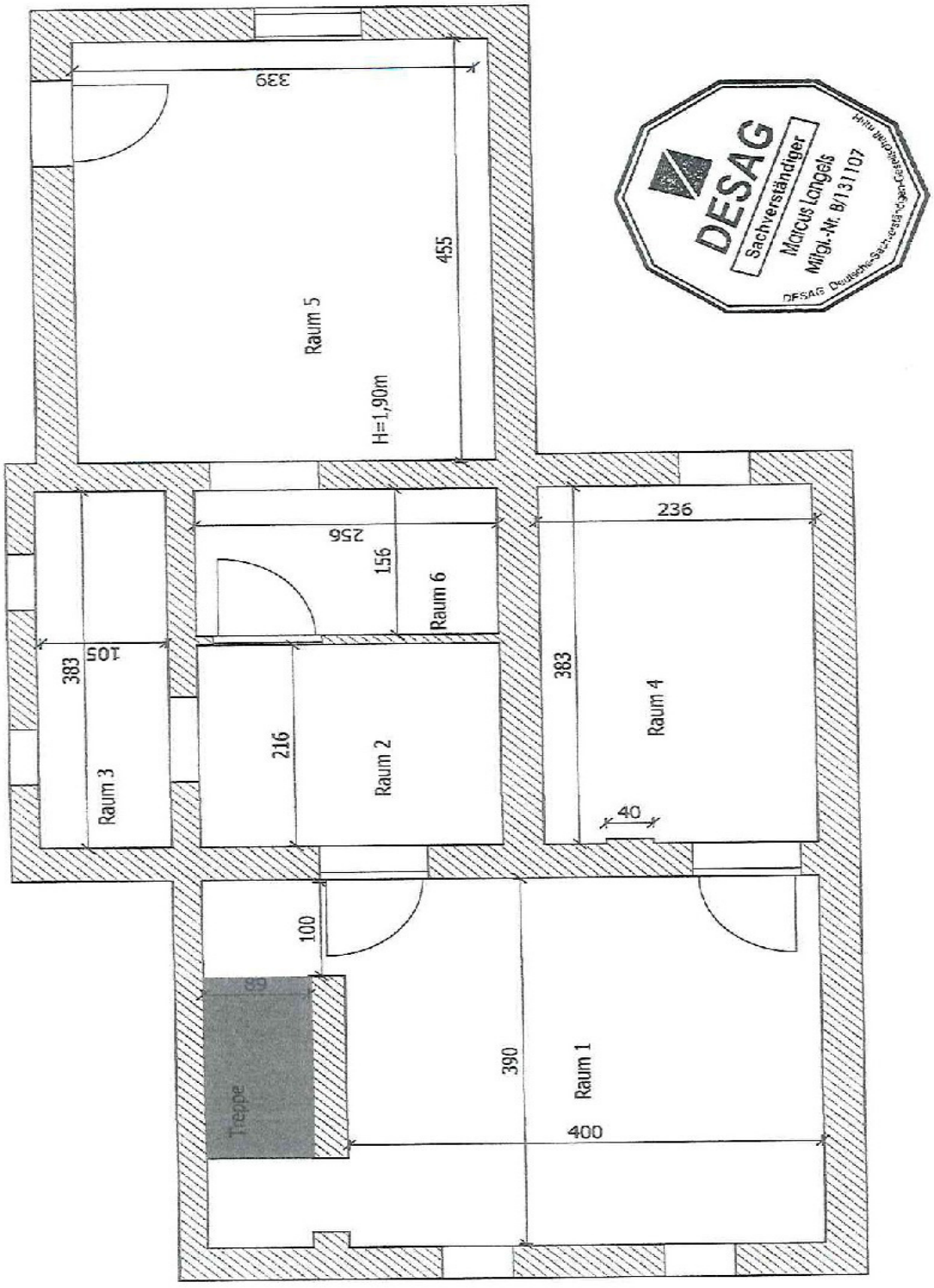
10.04.20

Datum/Unterschrift

Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Grundriss KG



DESAG Sachverständiger Marcus Longels Mitgl.-Nr. B131107

Stempel

10.08.20

Datum/Unterschrift

Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Die Lage

Die von uns hier angebotene Doppelhaushälfte befindet im Mülheimer Stadtteil Winkhausen.

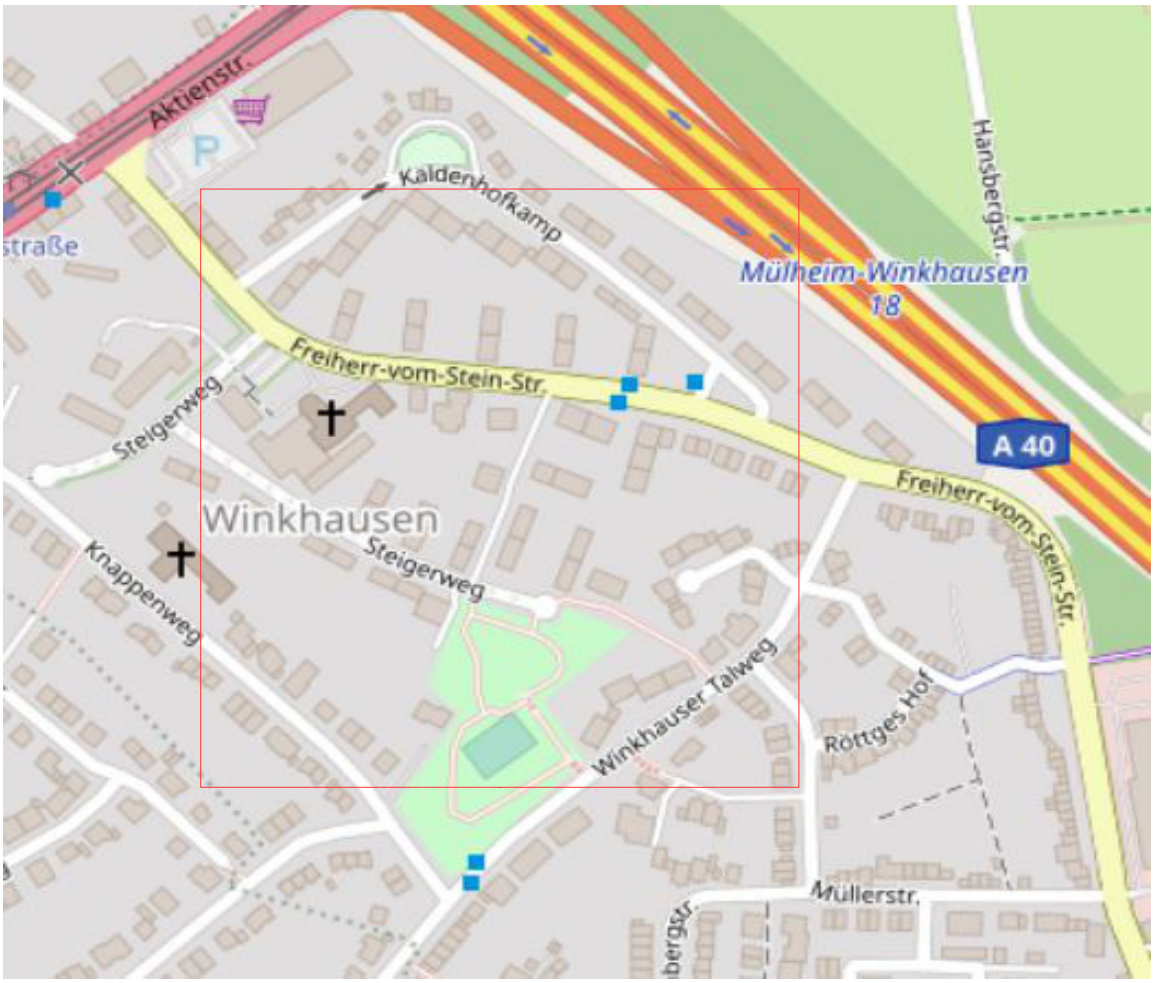
Im Umkreis sind hier alle Belange des täglichen Bedarfs zu finden. Diese sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Sport- und Freizeiteinrichtungen, gastronomische Angebote und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zügig erreichen Sie von hieraus mit dem PKW auch das nahegelegene Rhein-Ruhr-Zentrum.

Die A40 erreichen Sie in ca. 3 Fahrminuten und haben so eine direkte Anbindung in die Nachbarstädte Essen oder Duisburg.

Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Lage



Quelle: OpenStreetMap

Christel Spieker
IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

In eigener Sache....

Lieber Interessent,

ich hoffe, Sie hatten viel Spaß bei der Durchsicht dieses Exposés. Vielleicht konnte ich Ihnen hiermit einen ersten Eindruck vermitteln, der Ihnen bei Ihrer Entscheidung helfen kann.

Dieses Exposé wurde in mühsamer Arbeit und großem Zeitaufwand erstellt. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir an dieser Stelle aus gegebenem Anlass auf folgendes hinweisen müssen:

- Alle in diesem Exposé verwendeten Bilder und Zeichnungen unterliegen dem alleinigen Urheberrecht von uns. Die Übernahme und Nutzung der Bilder, Zeichnungen und Daten zu anderen Zwecken bedarf ausdrücklich unserer schriftlichen Zustimmung.

- Die Weitergabe dieses Exposés oder dessen Inhalt an Dritte ist **ausdrücklich** untersagt. Bei Zuwiderhandlung hafte Sie gegebenenfalls für die uns entgangene Maklerprovision.

- Wir bemühen uns, alle Angaben vollständig und richtig zu machen. Obwohl dieses Exposé sorgfältig entwickelt wurde und wir uns ausschließlich auf die Informationen unserers Auftraggebers stützen, übernehmen wir keine Gewähr.

Christel Spieker IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Die Finanzierung eines Eigenheims ist Vertrauenssache und oft ein Brief mit 7 Siegeln!

*** Hier können wir Ihnen helfen ***

Gerne stellen wir Ihnen unseren Finanzierungsberater vor!

- Mitglied im Prüfungsausschuss der IHK für die Prüfung von Immobiliendarlehnsvermittler nach § 34 (i) der GwO!
- Finanzierungsvergleiche mit rund 150 renommierten Banken!
- Beratung ganz bequemund und diskret bei Ihnen zuhause!
- Beratung über staatliche Fördermittel!
- Beantragung von staatlichen Fördermitteln auf Wunsch!
- Komplette Finanzierungsbeantragung und Betreuung auf Wunsch!

Sprechen Sie uns an!

0208/4666845
0170/5442600

Christel Spieker IMMOBILIEN

- sympathisch
- erfahren
- gut

Wussten Sie schon?

Nach 2013 und 2015 ist es uns auch 2017 gelungen, von der **FOCUS Redaktion** mit der Urkunde ***TOP Immobilienmakler Deutschlands*** ausgezeichnet zu werden.

Damit ist es uns gelungen, als ***erster Makler*** in Mülheim an der Ruhr diese Auszeichnung ein ***drittes mal*** zu erhalten!

Ein bisschen stolz sind wir schon.....

Auszug aus der Maklerliste 2017, erstellt von der Wirtschaftsredaktion der Zeitschrift **FOCUS**

Maklerliste 2017

Christel Spieker – Immobilien
Mülheim an der Ruhr

zählt auf Basis einer unabhängigen Datenerhebung, zu Deutschlands empfohlenen Immobilienmaklern!

TOP IMMOBILIEN MAKLER 2013 DEUTSCHLANDS GRÖSSTE MAKLER BEWERTUNG

TOP IMMOBILIEN MAKLER 2015 DEUTSCHLANDS GRÖSSTE MAKLER BEWERTUNG

TOP IMMOBILIEN MAKLER 2017 DEUTSCHLANDS GRÖSSTE MAKLER BEWERTUNG

Die Auszeichnung Deutschlands TOP Immobilienmakler beruht auf der expliziten Weiterempfehlung durch Makler aus ImmobilienScout24 und den teilnehmenden regionalen Immobilienverbänden Deutschlands (IVD Berlin-Brandenburg, IVD Mitte, IVD Ost, IVD Süd und IVD West)