



Immobilien-Exposé

Neubauprojekt - Am Biestenkamp 12

Objekt-Nr.:

206408

Haus zum Kauf

in 45481 Mülheim a.d. Ruhr - Saarn/Mintard



Details

Gartennutzung

Käuferprovision inkl. USt.

PROVISIONSFREI

Anzahl Stellplätze	Anzahl Terrassen	Baujahr
2	1	2026
Stellplatzpreis (Carport)	Carportplätze	Stellplatzpreis (Garage)
12.150 €	1	15.590 €
Garagenanzahl	Zustand	Unterkellert
1	projektiert	Nein

Beschreibung

Wir freuen uns Ihnen das Projekt "Am Biestenkamp" vorzustellen, dieses Neubauprojekt umfasst den Bau von zwölf modernen Doppelhaushälften und ist ein wahrgewordener Wohnraum. Nicht nur junge Familien werden sich an den Vorteilen dieser begehrten Wohnlage an der Grenze zwischen Mülheim-Mintard und Essen-Kettwig wohlfühlen. Dieses Projekt ist auch ein besonderes Highlight für jeden Kapitalanleger der von den projektbezogenen Förderungsmöglichkeiten profitieren möchte. Im Hinblick auf die Schaffung von Mietwohnraum gibt es für Investoren steuerliche Anreize. So wurde eine degressive Abschreibung (AfA) in Höhe von 5% für neu errichtete Wohngebäude eingeführt. Des Weiteren wurde mit Art. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus im § 7b EStG eine neue Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietobjekte eingeführt. Lassen Sie sich von unseren Finanzexperten unabhängig beraten und erfreuen Sie sich an einer soliden Rendite, welche durch erhebliche Einkommensteuervorteile.

Die Doppelhaushälften werden nach dem KfW-40-Effizienzhausstandard gebaut, um den Anforderungen des KfW-Förderprogramms für klimafreundlichen Neubau mit dem Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude (QNG) gerecht zu werden. Auf zwei Etagen bieten die 134 m² Wohnfläche großräumige Wohn- und Essbereiche, drei Schlafzimmer, ein Arbeits- oder

Gästezimmer, sowie zwei Bäder und Abstellräume. Jede Doppelhaushälfte erhält zudem ein großzügiges Grundstück, die Größen variieren zwischen 225 m² und 377 m².

Die Außenbereiche der Häuser werden durch Terrassen mit Trennelementen zwischen den Einheiten und frei gestaltbaren Gärten ergänzt. Jede Einheit verfügt über zwei Stellplätze, wobei Sie diese optional mit Carports oder Garagen ausstatten können.

In Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit entsprechen die Häuser dem Effizienzstandard 40 gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2023. Die Fußbodenheizung und die moderne Luft-Wasser-Wärme-Pumpe mit Innen- & Außenstation sorgen für eine behagliche Atmosphäre. Die PV-Anlage mit Batteriespeicher in der Grundausstattung schont nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihren Geldbeutel.

Die Immobilien werden Ihnen schlüsselfertig übergeben, die Ausstattung ist hochwertig und modern. Sie umfasst unter anderem Eiche-Parkettböden, Malerarbeiten, Rollläden, welche sich an der Fensterfarbe außen anpassen, von innen sind Sie weiß und beeinflussen so durch die neutrale Farbe nicht Ihren individuellen Einrichtungsstil. Die Bäder sind modern ausgestattet, das Master-Badezimmer im Obergeschoss beeindruckt durch einen Doppelwaschtisch, eine Badewanne, eine bodengleiche geflieste Dusche verfügt. Zusätzlich gibt es ein Duschbad im Erdgeschoss.

Insgesamt bieten die DHH modernen Wohnkomfort in einer attraktiven Lage, verbunden mit durchdachter Energieeffizienz und hochwertiger Ausstattung. Sie sind ideal für anspruchsvolle Familien und Paare, die ein nachhaltiges und komfortables Zuhause suchen.

Ausstattung

- ruhige, naturverbundene Lage zw. Kettwig und Mintard
- 12 Doppelhäuser
- massiv gebaut
- á 134 m² Wohnfläche
- 4 Raum
- je 2 Stellplätze
- Grundstücke zw. 225 m² und 377 m²

- Preis ab 649.000,- € bis 689.000,- €
- optional Garage oder Carport möglich
- inkl. Vorrichtung für Wallbox
- Garage je 15.590,- €
- Carport je 12.150,- €
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpe
- PV-Anlage
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper im Bad
- Echtholzboden Eicheparkett
- großformatige Fliesen in Küche / Bädern / Diele
- Tageslichtbäder
- Master Bad:
 - bodengleiche Dusche
 - Badewanne
 - Doppelwaschtisch
- Gäste Bad mit Dusche
- Duschen mit Glasabtrennung
- bodentiefe Fenster
- Kunststofffenster m. Wärmeverglasung
- Eingangstür mit 3-fach Verriegelung

- Terrassentrennelemente mit Holzfüllung
- Besichtigung der Ausstellungsräume in Düsseldorf möglich

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

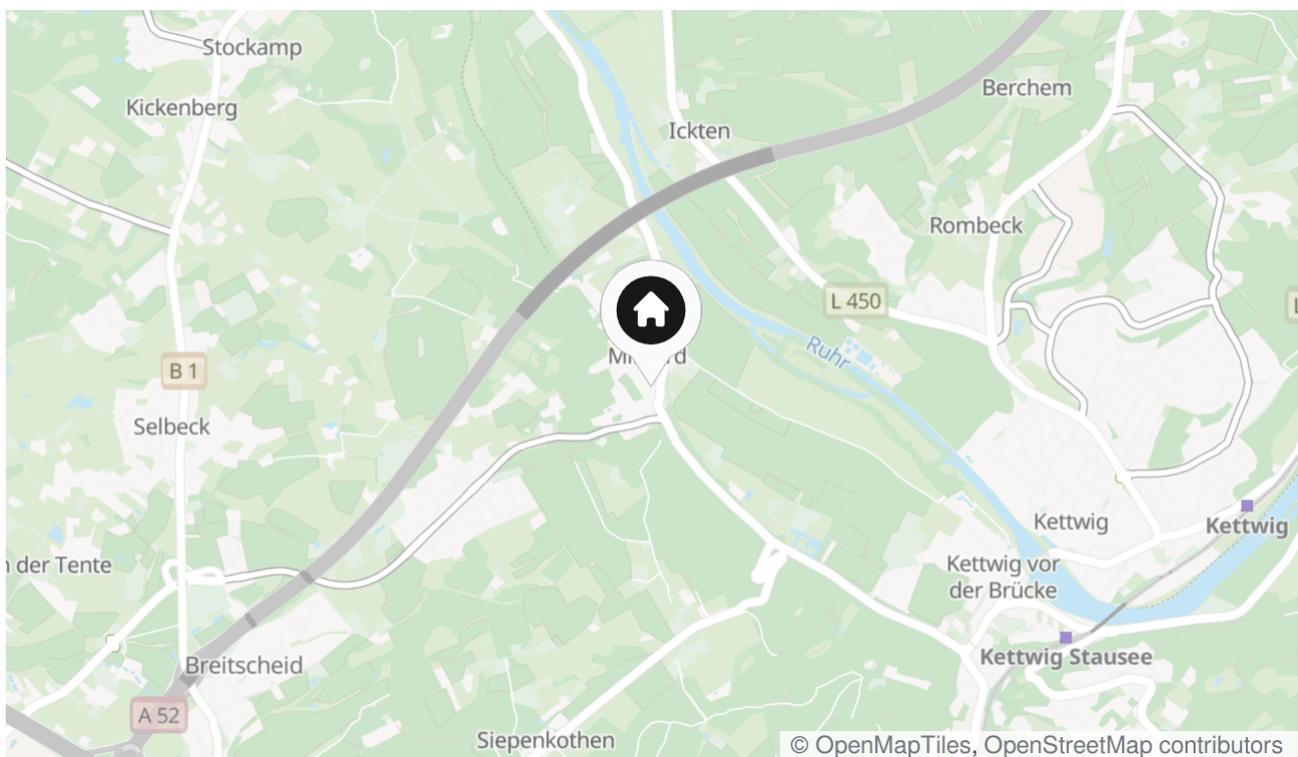
Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Lage & Umgebung

45481 Mülheim a.d. Ruhr - Saarn/Mintard

Die Lage präsentiert sich äußerst attraktiv, indem sie eine gelungene Verbindung aus städtischem Leben und natürlicher Umgebung bietet. Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut, mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Kindergärten sowie Grund- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist exzellent, was es Ihnen ermöglicht, bequem die umliegenden Städte und das Zentrum von Mülheim mit den Buslinien 134 und T6 zu erreichen. Die Nachbarschaft besticht durch eine hohe Wohnqualität, geprägt von gepflegten Vorgärten, ruhigen Straßen und einer freundlichen Gemeinschaft. Sie werden die ruhige Atmosphäre und das grüne Umfeld genießen, während Sie dennoch alle Annehmlichkeiten der Stadt in Reichweite haben. Mit dem Auto gelangen Sie innerhalb weniger Minuten zu den Autobahnauffahrten der A52 und A40, die Ihnen eine schnelle Anbindung an benachbarte Städte wie Essen, Duisburg, Oberhausen oder Düsseldorf ermöglichen. Die günstige Verkehrslage der Immobilie erleichtert Ihnen somit den täglichen Weg zur Arbeit, zu Freizeitaktivitäten oder auch zu weiter entfernten Zielen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Muelheim_Ansicht1



Muelheim_Ansicht2



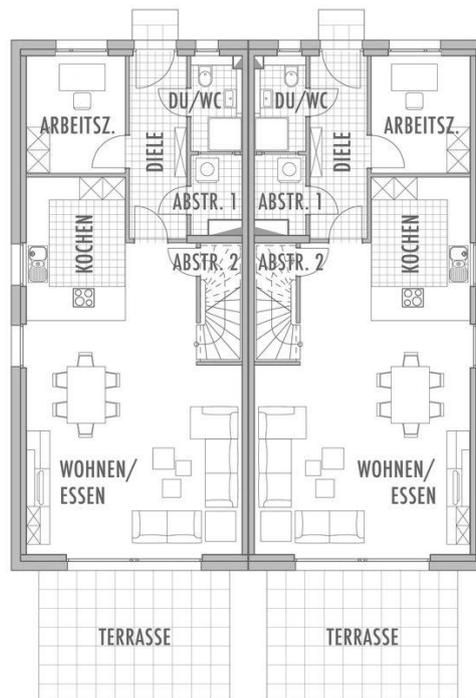
Am Biestenkamp 12 - 16



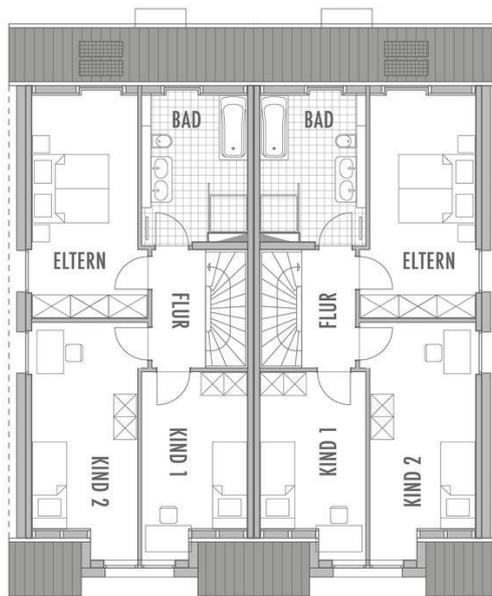
Grundstück



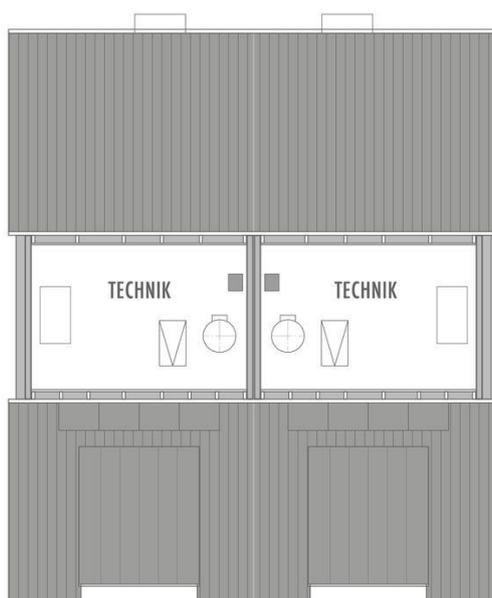
Straßenansicht



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.

degressive-afa



230802_wb_Mülheim-an-der-Ruhr_Lageplan

Kontakt

Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: +49 201 87424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

