ROBINÉ
PROJEKTMANAGEMENT

独户别墅，源自德国昔日繁盛年代

坐落于米尔海姆-萨恩

ROBINÉ PROJEKTMANAGEMENT GMBH & CO.KG● 北威州优质地产公司
所有人：HARALD ROBINÉ ● 地址：CECILIENALLEE 54 / 55 ● D-40474 DÜSSELDORF 杜塞尔多夫
电话：+49 211 - 890 36 90 ● 电子邮箱：INFO@ROBINE-IMMOBILIEN.DE

房产类型	底层独户住宅，拥有大型花园区
地理位置	米尔海姆-萨恩
建造年份	约 1910 年
整修年份	2003 年
花园面积	约 1,000 m² (独家使用)
房屋面积	约 527 m²（包括 100 m² 客房面积）
使用面积	约 52 m²
房间数量	7 间，其中包括 3 间卧室
浴室	4 间浴室，一间客用洗手间
供暖装置	地暖（燃气供暖）
建筑能源证	此建筑为保护建筑文物，因此无需此证
车位	地下车库，有 3 个停车位
房屋	该住宅始建于 1910 年，为一栋具有德国经济繁荣时期特色并且经过精心整修的别墅。此栋英式田园风格的房屋，原由大型实业家族 Thyssen（克虏伯）家族委托建造 ，整体感觉庄严华丽。于 2003 年对此房屋进行了精心整修，并将其分为 11 套独立住宅。该底层住宅套间的住户可享受的居住面积约为 527 m²（包括一套地下层独立小公寓），并且拥有约 1,000 m² 的独家大型花园区。 大门由高大的门柱组成，庄严壮丽，进入大门后便是面积约为 420 m² 的宽敞独家住宅区。沿着配有住宅自配电梯的门厅，便可进入宽敞的起居区以及与之相邻的餐厅。踏入该区域后，高及屋顶的开

放式壁炉精心装修的房屋砂石立面随即映入眼帘。透过采光良好落地窗可欣赏到壮丽的露台景观和独特的花园景致。

宽敞舒适的卧室配置有更衣室及浴室套间。浴室内配有淋浴间，此外，在卧室区的凸窗部分配置有一个大浴缸，可置身其中放眼欣赏窗外绿植。开放式壁炉可营造轻松舒适的环境。

田园风格的定制厨房配备高档，从厨房可通往相邻的南向露台。

还有一套独立的卧室、卫生间与浴室，可供儿童使用。您也可将其用于接待来客。

底楼的最后一间房是宽敞的书房，其内也设计有开放式壁炉。

在地下层内，除了传统的地下室储物间，您还可以发现酒窖以及宽敞的健身和休闲区域，其中配有浴室、桑拿室、淋浴室以及采用逆流系统的室内游泳池。

这套地下层独立小公寓拥有独立的入口，您可通过住宅内部的电梯进出或者前往地下车库，另外还可以从室外通过楼梯直接进出。此两房式小公寓的居住面积约为 100 m²，并且拥有一个小露台。

该房屋周围是宽大壮丽的花园绿化景致。您可独家享用 1000 m² 的花园区。

配置 & 特色

+ 配置有花园的宏伟建筑

+ 石柱组成的独家住宅大门（无需从楼梯进入）

+ 庄严的开放式壁炉，砂石立面，起居区内以及工作室和卧室内各配置有一个开放式壁炉

+ 起居区配置落地窗

+ 实木地板和天然石材地板

+ 内墙采用抛光外观

+ 高品质壁橱

+ 主卧室配置有更衣室和浴室套间

+ 住宅自配电梯可直通客房和地下车库

+ 独立客房区

+ 健身休闲区，配置有游泳池、桑拿浴室和酒吧

+ 酒窖

+ 高品质定制壁橱

+ 约 57 m² 宽敞的地下停车位，拥有 3 个停车位

还有更多亮点……

地理位置

鲁尔河畔米尔海姆是北莱茵-威斯特法伦州鲁尔区西部的一个州直辖市。该城市是鲁尔区附近唯一的大城市，起到了连接杜塞尔多夫和鲁尔区的枢纽作用。该城市约有 170,000 人口，为中型枢纽城市，位于杜塞尔多夫、埃森和杜伊斯堡之间。米尔海姆森林绿化面积超过 50%，是杜塞尔多夫和鲁尔区之间的一座宜居城市，同时也是两家马克斯-普朗克研究所所在地。

该住宅坐落于米尔海姆的绝佳位置处，位于萨恩城区边缘，Broicher 森林的中心。若居住在此，您可远离城市的喧嚣，尽情享受大自然的宁静与和美。将来入住后，您可以在自家门前的森林内散步，或进行如慢跑和越野徒步等运动。此处地理位置独特，方便您亲近自然，可享受多重自由之乐。高尔夫爱好者在这里也能畅享其乐——开车只需几分钟便是鲁尔区米尔海姆高尔夫俱乐部。此外，周边的城市全年都会举办多姿多彩的庆祝活动与文化活动，吸引着众多游客来访。

地理位置安静舒适，并且基础设施完善便利。萨恩的村镇里不乏商场、学校、幼儿园、医院和银行，此外，并可快速抵达临近的 Broich 镇。

驱车行驶约 15 分钟便可抵达米尔海姆市中心。前往杜塞尔多夫也只需驱车行驶约 25 分钟。距离 A3 高速公路约 6 km，可快速接轨高速。通过高速公路枢纽杜伊斯堡市，您可轻松前往周边所有城市。

售价	2,190,000.- 欧元
中介佣金	3.57 %（包括 19% 增值税）

请对该报价保密，仅供您个人参考。我们尽自己所知提供报价中的信息，但不保证准确性。该信息仅提供给接收方参考。如果在未通知我方或未经过我们同意的情况下转发此报价，必要时我方可向接收人征收全额佣金。如果在没有我方参与的情况下订立合同，接收方有责任知会我方。需针对验定或中介服务支付佣金。在经过公证后佣金请求权生效。

图

配有电梯的门厅

配有电梯的门厅

图

起居室配置有壁炉

起居室 – 望向餐厅

图

餐厅，配置有优质壁柜

厨房，可通往南向露台

图

书房，配有壁炉

卧室，配有更衣室和浴室套间

图

浴缸，可放眼欣赏窗外绿植

浴室套间

图

健身及休闲区，配置有桑拿浴室、游泳池和酒吧

游泳池

图

楼梯间 – 通往独立小公寓

独立小公寓

图

花园区，配置有池塘设备

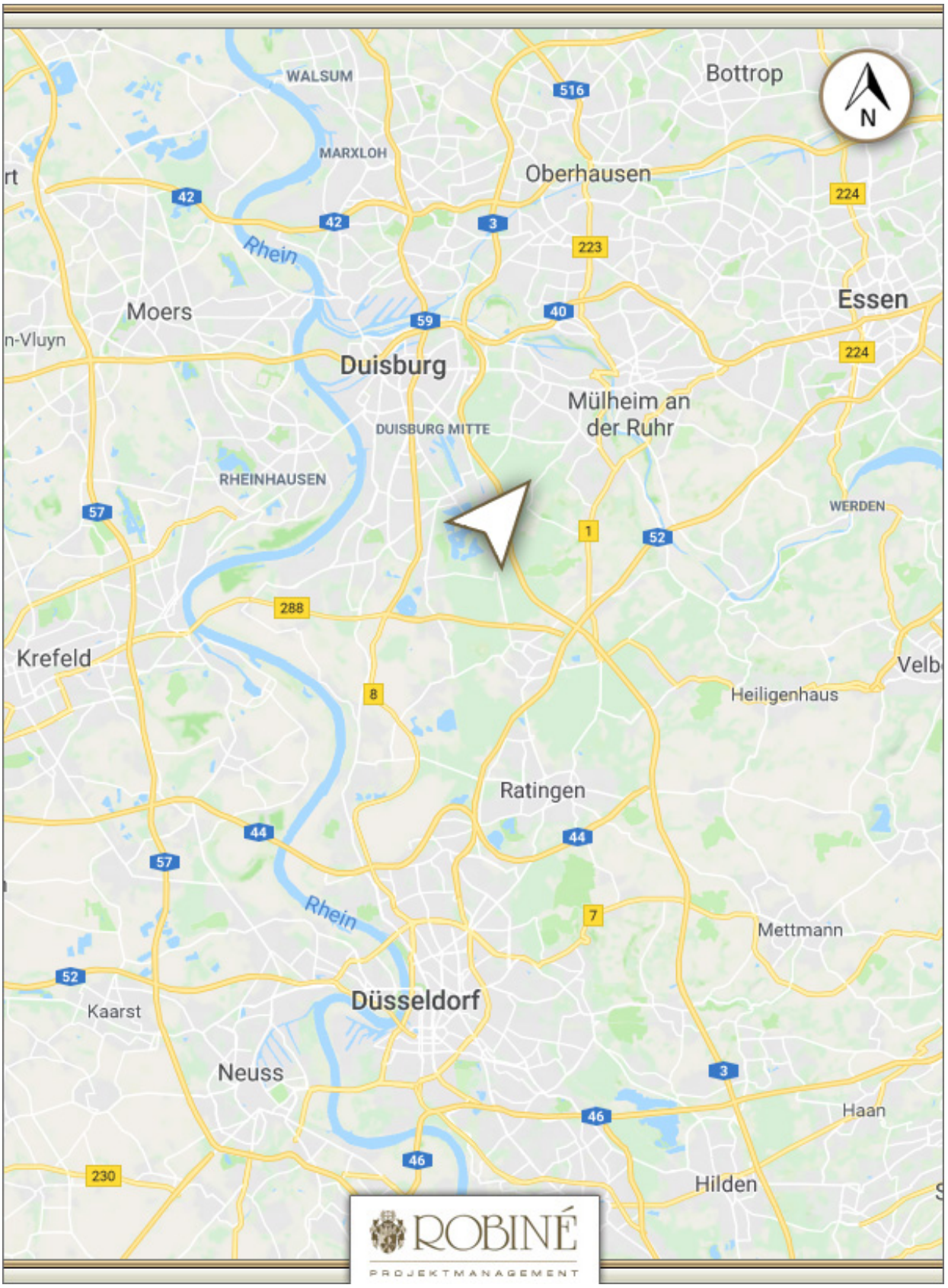
花园与露台

图

花园与露台

花园区

地理位置


WALSUM
Bottrop
516
N
MARXLOH
Oberhausen
224
42
42
3
223
Rhein
Moers
59
40
Essen
n-Vluyn
224
Duisburg
Mülheim an
der Ruhr
DUISBURG MITTE
RHEINHAUSEN
WERDEN
57
1
52
288
Krefeld
Heiligenhaus
8
Ratingen
44
44
57
Rhein
7
Mettmann
52
Kaarst
Düsseldorf
Neuss
3
Haan
46
46
230
Hilden
ROBINÉ
PROJEKTMANAGEMENT