

Duisburg / Wanheimerort

## 2 Familienhaus mit Solewärmepumpe, EEK A+ und ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche + NF zentral in Wanheimerort

Objektnummer: 24080036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 423 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Auf einen Blick

Objektnummer	24080036
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	729.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	29.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.12.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten in Duisburg und Umgebung.**  
Für Sie in den besten Lagen.

- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**



Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/duisburg](http://www.von-poll.com/duisburg)

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie





Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie





Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



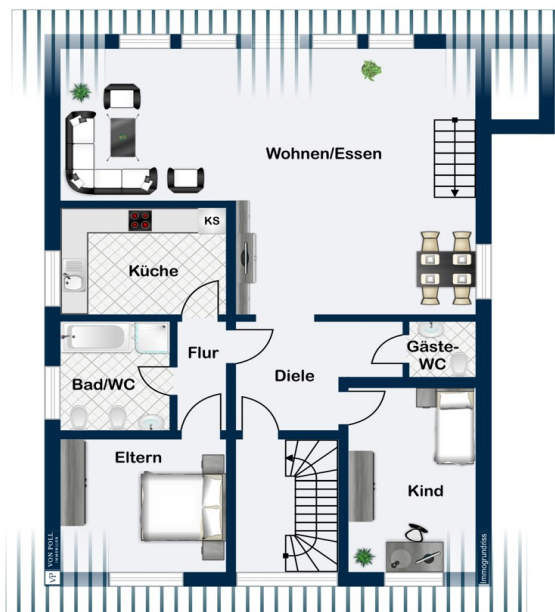
Finanzierung  
berechnen

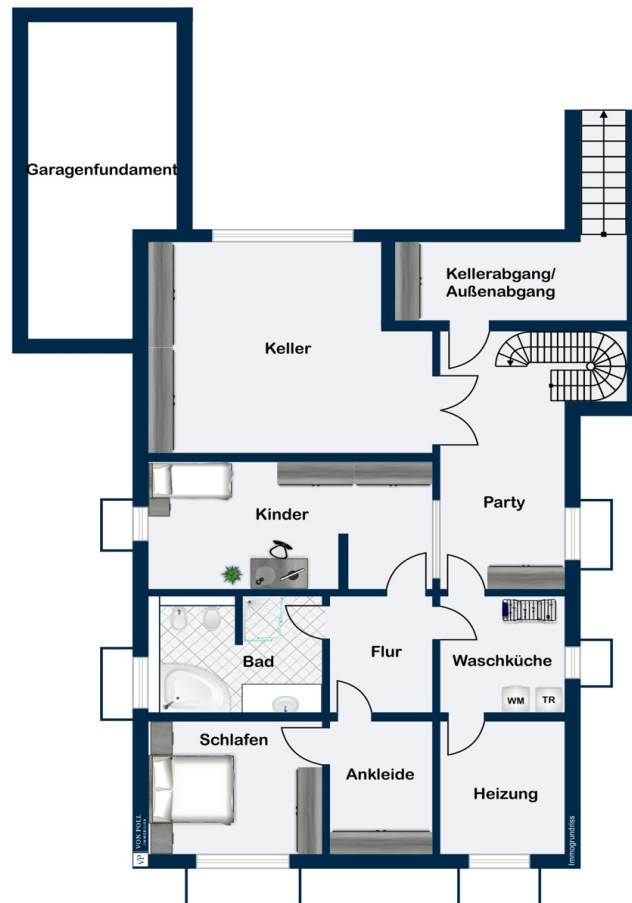


Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 210 m<sup>2</sup>, das sich auf einem 423 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Die im Jahr 2001 errichtete Immobilie wurde im Jahr 2018 modernisiert und bietet eine Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale. Das Haus ist in zwei eigenständige Wohneinheiten unterteilt, die beide derzeit vermietet sind. Die Erdgeschosswohnung bietet einen komfortablen Wohnbereich mit integriertem Kamin, elektrischen Rollläden und einem modernen Bussystem zur Steuerung von Licht, Energie und Sicherheitstechnik. Durch eine Treppe ist diese Wohnung direkt mit dem als Nutzfläche ausgebauten Souterrain verbunden, hier finden Sie unter anderem 2 mögliche Büro- oder Schlafräume, ein großes Bad mit Wanne und Dusche und ein vorbereitetes Schwimmbad. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Küche, zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit einer Eckbadewanne und einer separaten Dusche. Der offene Wohn- und Essbereich bietet Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch elegante Natursteinböden, die dem Haus eine besondere Note verleihen. Das Obergeschoss ist über eine separate Treppe erreichbar und beherbergt die zweite Wohneinheit. Diese spiegelt den Grundriss des Erdgeschosses wider und verfügt ebenfalls über eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Der großzügige Wohn- und Essbereich hat Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick auf den Garten gewährt. Das Dachgeschoss ist über eine integrierte Treppe direkt mit dem Obergeschoss verbunden und bietet zusätzlichen als Nutzfläche ausgebauten Raum. Die Heizungsanlage des Hauses setzt auf eine nachhaltige Solewärmepumpe mit Erdwärmenutzung in Kombination mit einer Fußbodenheizung, was für eine hervorragende Energieeffizienzklasse A+ sorgt. Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten ist ebenfalls Teil des Anwesens und bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum. Dieses Zweifamilienhaus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, den gehobenen Wohnkomfort und seine effiziente Energieversorgung. Mit insgesamt neun Zimmern, darunter vier bis sieben Schlafzimmer und drei Badezimmer, bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Investoren, die von den bestehenden Mietverträgen profitieren möchten. Dank der ruhigen Lage und der hochwertigen Ausstattung ist diese Immobilie ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Wohnqualität, modernste Technik und Energieeffizienz legen. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Alles zum Standort

Das hier angebotene 2-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Lage im Duisburger Stadtteil Wanheimerort, oberhalb des Waldfriedhofs. Diese attraktive Wohngegend bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Die unmittelbare Nähe zum beliebten **\*\*Sportpark Wedau\*\*** sowie zur **\*\*Sechs-Seen-Platte\*\*** macht diese Lage besonders für Freizeit- und Sportbegeisterte attraktiv. Der Sportpark Wedau, mit seinen vielfältigen Einrichtungen und weitläufigen Anlagen, bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, von Fußball über Leichtathletik bis hin zu Wassersport. Die Sechs-Seen-Platte, ein Natur- und Naherholungsgebiet mit idyllischen Seen, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Bootsfahrten ein und bietet eine hohe Lebensqualität inmitten der Natur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die **\*\*S-Bahn-Haltestelle „Schlenk“\*\*** (S1) befindet sich nur ca. 280 Meter entfernt, während die **\*\*U79-Haltestelle „Kulturstraße“\*\*** in etwa 800 Metern Entfernung eine zusätzliche Verbindung ins Stadtzentrum und die angrenzenden Stadtteile bietet. Auch der Kindergarten in nur ca. 170 Metern Entfernung sorgt für eine besonders familienfreundliche Lage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Bäckereien sind in der näheren Umgebung vorhanden. Darüber hinaus erreichen Sie die Duisburger Innenstadt mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten, Restaurants und Einkaufszentren schnell und bequem. Die Autobahn A59 ist ebenfalls gut erreichbar, so ist eine schnelle Anbindung an die Städte Düsseldorf, Essen, Mülheim a.d. Ruhr und Oberhausen möglich. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen, exzellenter Verkehrsanbindung und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Ideal für Familien, Sportbegeisterte und Kapitalanleger, die eine lebenswerte und zukunftssichere Umgebung suchen.

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 29.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55 Duisburg  
E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)