

Duisburg

# Komfortables energieeffizientes Haus mit zwei Bädern in ruhiger Lage

Objektnummer: 23080031



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 311 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23080031	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	2012		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	15.08.2034	Endenergie- verbrauch	28.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuernng	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Energie- Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Die Immobilie





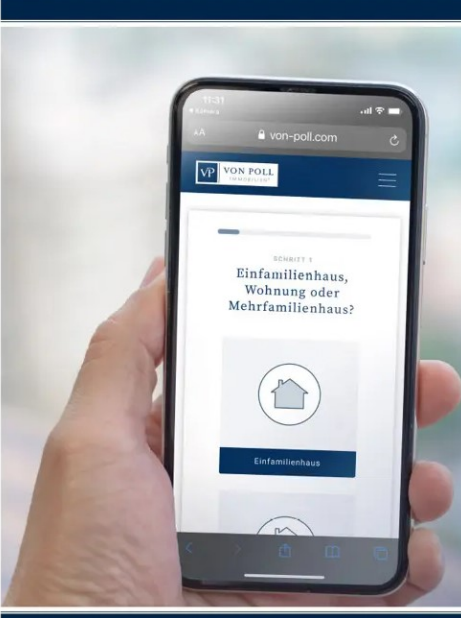
Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

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

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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





Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Haus ist eine moderne Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 311 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2012 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die Energieeffizienz des Hauses wird durch eine Wärmepumpe gewährleistet, was zu niedrigen Heizkosten führt. Zusätzlich punktet die Immobilie mit einem gepflegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine Terrasse mit beleuchteter Glasüberdachung bietet die Möglichkeit, auch bei schlechtem Wetter draußen zu sitzen. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss. Diese kann vielseitig genutzt werden, beispielsweise als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Zudem verfügt das Haus über zwei Bäder, was den Komfort für die Bewohner erhöht. Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch zentral gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Infrastruktur ist somit optimal für Familien oder berufstätige Personen. Insgesamt bietet diese moderne Doppelhaushälfte ein attraktives Wohnumfeld mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Eine Garage sowie ein Stellplatz runden diese ab. Interessenten, die auf der Suche nach einem gepflegten und modernen Zuhause sind, sollten sich diese Immobilie genauer anschauen.

Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Ausstattung und Details

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten, Zustand. Die Oberböden sind mit Fliesen oder Laminat ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Die isolierverglasten Kunststoff-Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Terrasse verfügt über eine beleuchtete Glasüberdachung.

**Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in sehr ruhiger Wohnlage in Duisburg-Neumühl. Die unmittelbare Nachbarschaft ist hauptsächlich geprägt von Einfamilienhäusern. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Kindergärten, Apotheken, Banken, Supermärkte, etc.) sind schnell und einfach zu erreichen. Unweit entfernt liegt der Revierpark Mattlerbusch samt Niederrhein-Therme. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A59 und die A3 und gelangen somit schnell in alle Richtungen des Rhein-/Ruhrgebietes.

Objektnummer: 23080031 - 47167 Duisburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 28.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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: 23080031 - 47167 Duisburg

## 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)