

Duisburg / Neudorf

# Moderne, energieeffiziente & barrierearme ETW mit 3 Zimmern in zentraler Lage inkl. Garage

Objektnummer: 24080023



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

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24080023	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2002		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	06.08.2028	Endenergieverbrauch	50.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Fernwärme	Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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)

Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Ein erster Eindruck

Moderne, energieeffiziente & barrierearme ETW mit 3 Zimmern in zentraler Lage mit Rundum Paket inkl. Garage Wir präsentieren Ihnen hier diese barrierearme Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Aufzug in zentraler Lage von Duisburg Neudorf. Die Immobilie besticht durch ihre gepflegte Erscheinung. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> und insgesamt 3 Zimmern eignet sich das Objekt ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gut geschnittene Immobilie in einer attraktiven Lage suchen. Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Gäste-WC und ein Bad mit Dusche und Badewanne. Das Baujahr 2002 und die tolle Energieeffizienzklasse "B" sorgen für eine nachhaltige und kostengünstige Wohnsituation. Überall befinden sich Rollläden, die Privatsphäre und Sonnenschutz gewährleisten. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Südbalkon, auf dem man die Sonne und frische Luft genießen kann. Ein zusätzlicher Kellerraum bietet Platz für weitere Lagermöglichkeiten. Ebenso gibt es einen allgemeinen Waschraum, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Garage, die das lästige Parkplatzsuchen überflüssig macht. Die Wohnung besticht durch ihre komfortable Ausstattungsqualität, die allen Ansprüchen gerecht wird. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre moderne Ausstattung, die zentrale Lage, den praktischen Aufzug und die barrierearme Gestaltung. Ideal für alle, die eine komfortable und pflegeleichte Wohnung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie!

Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung liegt zentral im Stadtteil Neudorf Nord und verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung, Bus- und Bahn sind schnell erreichbar, eine zügige Anbindung an die Autobahn A3 und somit auch A40, aber auch an die A59 ist gegeben. Alle Geschäfte und Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind nur wenige Minuten entfernt. Die beliebte Einkaufsstraße "Oststraße" mit Lebensmittel- und Drogerieläden, Bäckern und Cafés liegt lediglich 2 min entfernt. Das Objekt verfügt über eine zentrumsnahe Lage - so erreichen Sie nicht nur die Uni, Kindergärten und Schulen in Windeseile, auch den Zoo mit Kaiserberg und botanischem Garten um den Duisburger Stadtwald erreichen Sie in ca. 1500m. Das Naherholungsgebiet mit der Sechs-Seen-Platte, dem Stadion und der Regattabahn, Trimm Dich Pfaden, Minigolf und dem Strandbad Wedau liegen in der Umgebung. Pendler erreichen alle umliegenden Städte oder auch den Flughafen Düsseldorf schnell und unkompliziert, der Hauptbahnhof ist fußläufig in 350m erreicht.

Objektnummer: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 50.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24080023 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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)