

Duisburg / Ungelsheim

# Gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im Duisburger Süden mit 2 Balkonen, Garage & EEK C

Property ID: 24080012



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## At a glance

Property ID	24080012	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 96 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.02.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## The property



**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)



Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## The property



Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## The property



The image shows a hand holding a smartphone. The screen displays the von-poll.com website. At the top, it says 'VON POLL IMMOBILIEN'. Below that, it says 'SCHRIFFT 1' and 'Einfamilienhaus, Wohnung oder Mehrfamilienhaus?'. There is a house icon and a button labeled 'Einfamilienhaus'.

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



Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## The property





Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## The property



Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## The property





Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## A first impression

Die hier angebotene 3-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im Duisburger Süden in Ungelsheim. Das Objekt mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie im 3. Obergeschoß in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 und bietet allen Komfort für ein angenehmes Wohngefühl. Die Immobilie wurde im Jahr 2010 modernisiert und verfügt über ein großes Bad mit begehbare Dusche, Badewanne und Fenster. Zusätzlich lässt sich hier auch Waschmaschine und Trockner stellen. Der große Wohn- und Essraum lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zudem stehen 2 Schlafzimmer oder 1 Schlafzimmer und ein Büro zur Verfügung, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die bereits im Kaufpreis inkludierte Küche ist voll ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Experimente. Zur Wohnung gehören 2 Balkone, auf denen man die Sonne genießen kann oder gemütliche Stunden im Freien verbringt. Für Stauraum sorgt die geräumige Abstellkammer. Zusätzlich gibt es natürlich noch einen separaten Kellerraum. Die abgeschlossene Garage sorgt für ausreichend Stellfläche für Ihr Fahrzeug und macht die Parkplatzsuche überflüssig. Hier finden auch noch Fahrräder Platz. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch seine Funktionalität und Modernität. Durch die Energieeffizienzklasse C sind Sie bereits jetzt für die Zukunft gut aufgestellt und erfüllen schon die Vorgaben, die der Gesetzgeber für das Jahr 2033 vorsieht. Das gesamte Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und bietet ein angenehmes Wohnklima. Auch für Erholung und Freizeitaktivitäten ist durch umliegende Parks und Grünflächen in der Umgebung gesorgt. Insgesamt ist die angebotene 3-Zimmer Eigentumswohnung in Duisburg Ungelsheim ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer geräumigen und funktionalen Wohnung sind. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Besuchen Sie das Objekt ebenfalls vorab virtuell unter: <https://my.matterport.com/show/?m=YW41oZkbeq2>

Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## All about the location

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, nicht nur aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Die hier angebotene Wohnung befindet sich in Duisburg Ungelsheim, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School" Die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 10 Autominuten erreichbar. Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt sind sehr gut. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Busanbindungen und eine super Anbindung nach Düsseldorf. Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Sie Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Ungelsheim gehört zu den Südlichts gelegenen Ortsteilen von Duisburg. Seine schöne Umgebung und nette Nachbarschaften machen den Charme dieses Stadtteils aus. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, trägt nicht zuletzt dazu bei, den Stadtteil Mündelheim zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort zu machen.

Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 24080012 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)