

Duisburg am Kaiserberg

# Gepflegtes Einfamilienhaus in begehrter Top Lage am Kaiserberg mit Energieeffizienzklasse D

Property ID: 24080017



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 203 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

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

Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## At a glance

Property ID	24080017	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2002
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1923		

Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	124.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## 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

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

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**



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

Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property



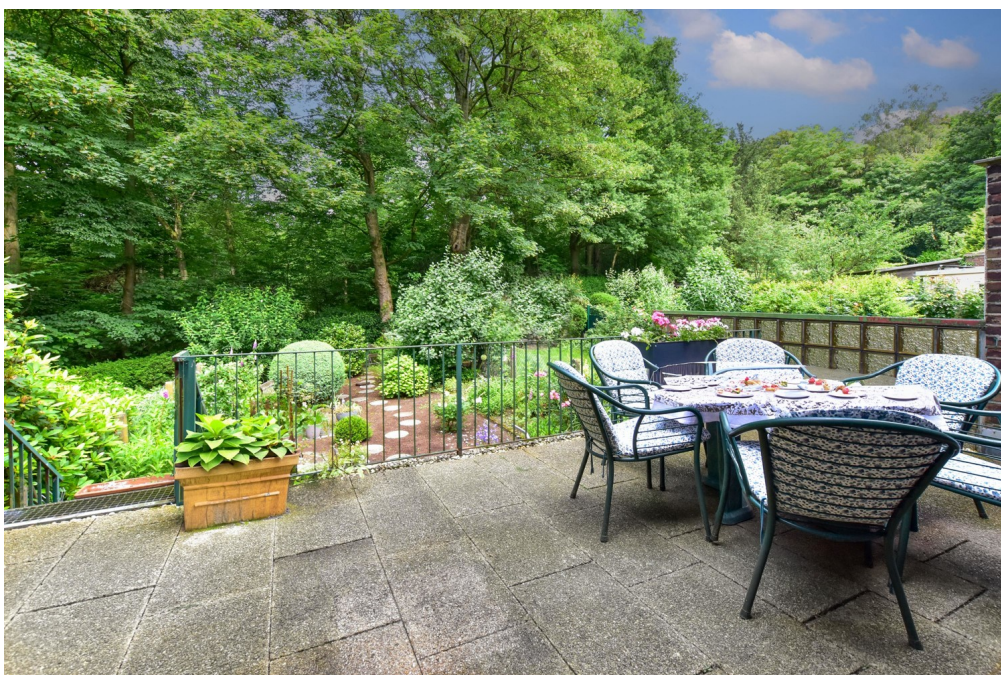
Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property



Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property





Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property



Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property



Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property



Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property



Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property





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.

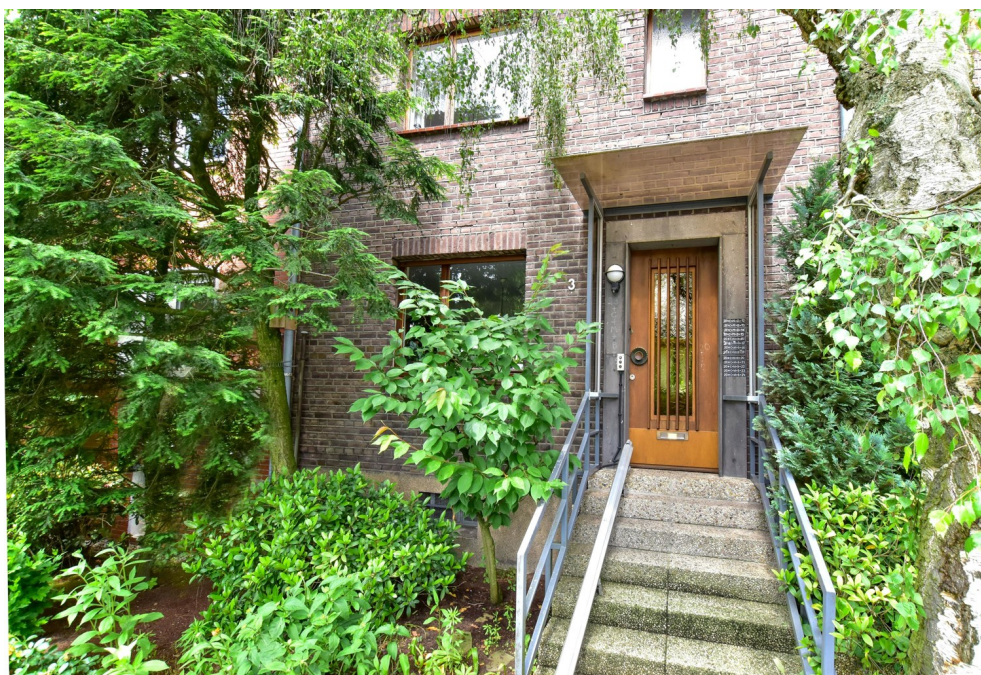
Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



www.von-poll.com

Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property



Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## The property



Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## 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)



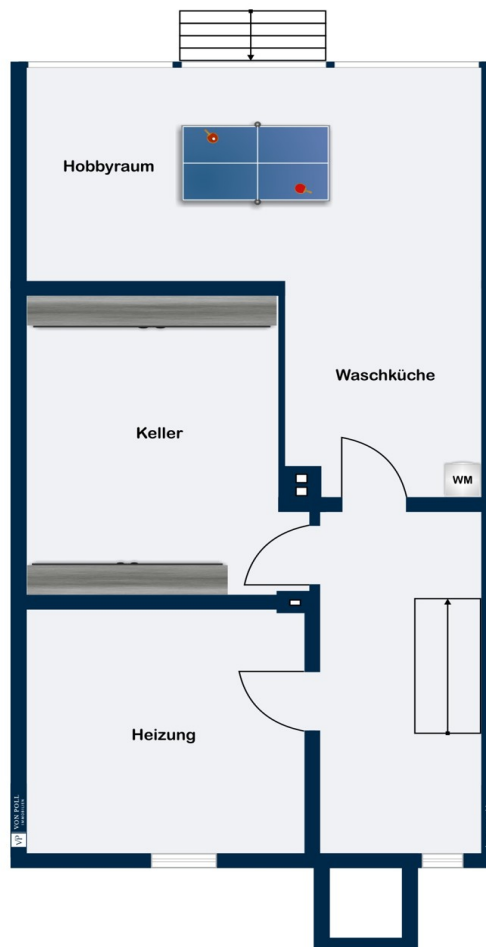
Finanzierung  
berechnen

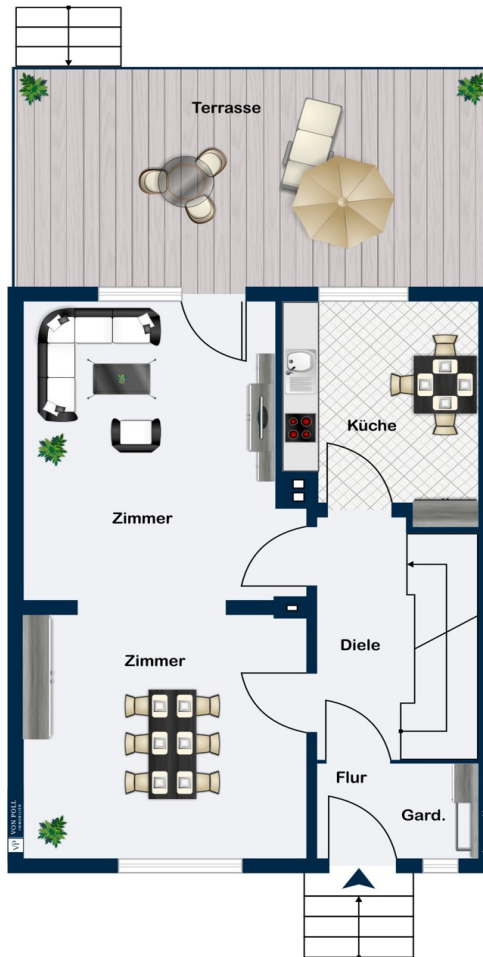


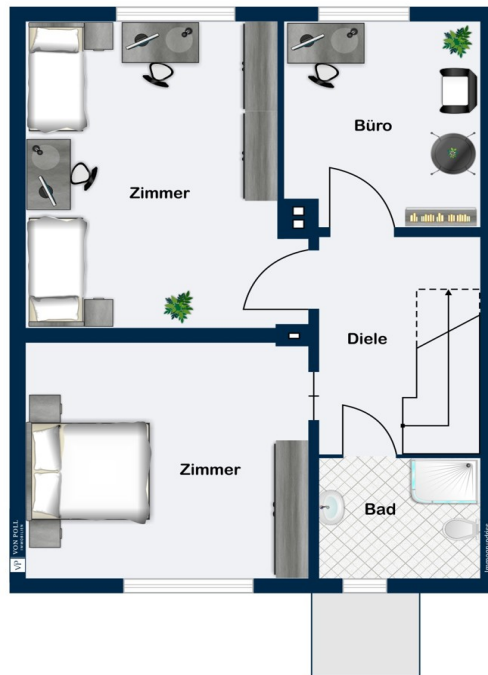


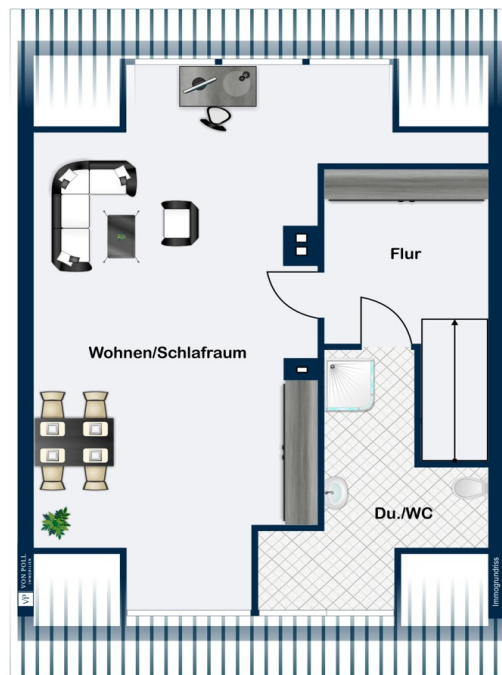
Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## 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: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> und einem pflegeleichten Grundstück von ca. 203 m<sup>2</sup> bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Lebensqualität. Das Haus wurde im Jahr 1923 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besticht durch seine ruhige und grüne Sackgassenlage direkt am Kaiserberg. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 mögliche Schlafzimmer oder Büros und 2 Badezimmer. Zur Ausstattungsqualität des Hauses gehört eine Zentralheizung, die im Jahr 2002 installiert wurde. Das Dach wurde gedämmt und als zusätzliche Wohnfläche ausgebaut, dies verleiht dem Objekt eine gemütliche Atmosphäre. Ein Highlight des Hauses ist die vorhandene Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt und einen schönen Blick auf den umliegenden Garten und den Wald bietet - Hinten im Garten findet man eine gemütliche Sitzecke. Das Haus ist unterkellert, für zusätzlichen Stauraum ist gesorgt. Die Energieeffizienzklasse des Hauses ist D. Somit sind Sie auch im Bereich der anfallenden Nebenkosten gut aufgestellt. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet sind. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsgebieten wie eben dem Kaiserberg oder dem botanischen Garten machen das Haus zu einem äußerst attraktiven Wohnort. Diese Einfamilienhaus bietet all das, was man sich von einem gemütlichen zu Hause wünscht: eine ideale Lage, großzügige Wohnfläche, ein pflegeleichtes Grundstück und absoluten Wohnkomfort. Wer auf der Suche nach einem neuen Heim in einer angenehmen, grünen Umgebung ist, sollte sich diese Immobilie genauer anschauen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus überzeugen. Besuchen Sie das Objekt gerne auch virtuell unter:  
<https://my.matterport.com/show/?m=Udke9aggFrz>

Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## All about the location

Der Duisburger Kaiserberg liegt im Stadtteil Duissern an der Stadtgrenze zu Mülheim an der Ruhr und zählt zu den absoluten Top Wohnlagen in Duisburg. Hier beheimatet ist der älteste Stadtpark Duisburgs mit dem Botanischen Garten, der weltbekannte Duisburger Zoo sowie die Universität Duisburg/Essen. Geprägt von altem Baumbestand und wunderschönen Wanderwegen lädt die Umgebung zum Verweilen ein. Der Kaiserberg steht für tolle Altbauwohnungen, Alleen, begrünte Innenhöfe und Anwesen im Villenstil mit großzügigen Gärten. Unser exklusives Angebot befindet sich direkt am Wald des Kaiserbergs in einer Sackgasse fernab vom Stadtrumel. Dennoch ist die Duisburger Innenstadt, der Hauptbahnhof oder auch das Stadttheater nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Autobahn-Knotenpunkt "Kaiserberg" bietet eine optimale Anbindung an die Städte des Rhein-/Ruhrgebietes. Aber auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie perfekt angebunden - Schulen, Kindergärten, alle Geschäfte des täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe. Hier lässt es sich ohne Zweifel perfekt aushalten!

Property ID: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 124.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

## 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)