

Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 2 Zimmer Erdgeschoß ETW mit Balkon und Aufzug + barrierearm im Duisburger Süden

Property ID: 24080024



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

**PURCHASE PRICE: 119.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

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

Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## At a glance

Property ID	24080024
Living Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1971

Purchase Price	119.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	142.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating		

Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## The property



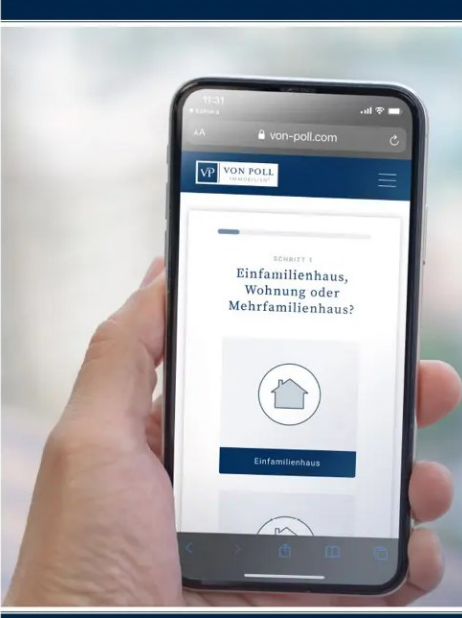
Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## The property



Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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](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)





Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## The property



Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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



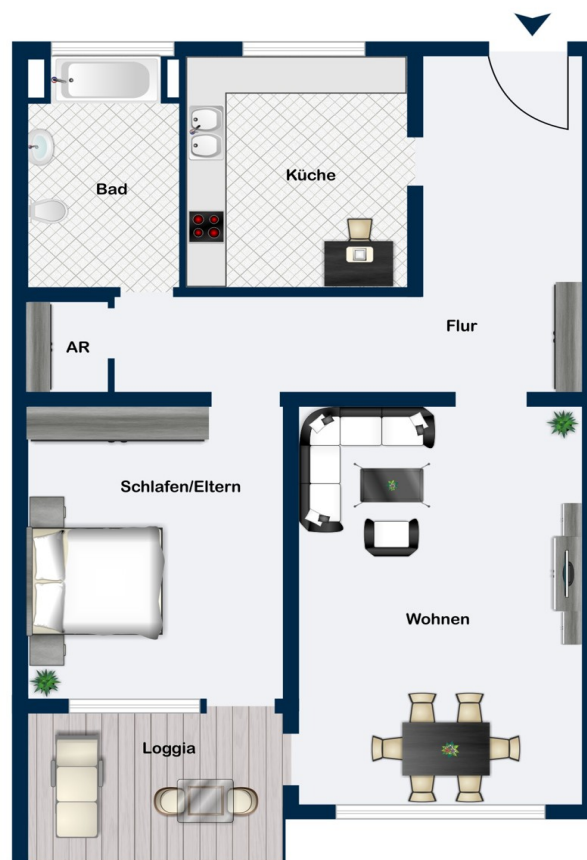
Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## The property



Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## A first impression

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Duisburger Süden, welches 1971 errichtet wurde. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine normale Ausstattungsqualität. Das Apartment verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung, bestehend aus dem Wohnbereich, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einer Küche, einer Diele und einer Loggia, die vom Wohnzimmer und Schlafzimmer zugänglich ist. Die Betriebskosten für diese Immobilie sind moderat und die Wohnung ist zudem barrierefrei, wenn das Bad entsprechend umgebaut wird. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt und verfügt zudem über einen Aufzug, der den Zugang erleichtert. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger, dennoch zentraler Lage suchen. Für die gute Infrastruktur sprechen die in der Nähe sich befinden Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Die Immobilie bietet somit eine angenehme Wohnlage mit zahlreichen Annehmlichkeiten in der Umgebung. Insgesamt besticht die Wohnung durch ihre praktische Raumaufteilung, die Loggia sowie die zentrale und dennoch ruhige Lage im Duisburger Süden. Diese Immobilie verspricht ein gemütliches Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine gepflegte Wohnanlage legen. Besuchen Sie das Objekt auch virtuell unter: <https://my.matterport.com/show/?m=6knuEupPCpS>

Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Details of amenities

Bitte beachten Sie das die Heiztechnik vor 3 Jahren auf Fernwärme umgestellt wurde.  
Der vorliegende Energieausweis weist noch "Öl" als Energielieferant aus. In diesem Zuge  
ist eine bessere Energieeffizienz wahrscheinlich.

Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## All about the location

Herzlich willkommen in Duisburg Wanheim-Angerhausen, einer der charmantesten und lebenswertesten Stadtteile im Duisburger Süden. Diese bezaubernde Wohngegend verbindet gekonnt städtisches Flair mit naturnaher Erholung und bietet Ihnen somit eine einzigartige Lebensqualität. Wanheim-Angerhausen zeichnet sich durch seinen freundlichen und familiären Charakter aus. Hier erleben Sie ein angenehmes Miteinander, in dem Nachbarschaft noch großgeschrieben wird. Die malerischen Straßen und gepflegten Gärten verleihen dem Stadtteil eine ansprechende Atmosphäre, die zum Verweilen und Spazieren einlädt. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell die umliegenden Stadtteile sowie das Stadtzentrum zu erreichen. Die Autobahn A59 ist ebenfalls in greifbarer Nähe, was Pendeln und Reisen deutlich erleichtert. Hier bietet sich Ihnen eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Lokale Geschäfte, Supermärkte und Märkte in der Umgebung sorgen dafür, dass Sie alles Nötige bequem erreichen können. Die Lage nahe des Rheinufers (1.8 km) ermöglicht es Ihnen, erholsame Stunden in der Natur zu verbringen. Der Rhein bietet nicht nur eine beeindruckende Kulisse, sondern auch diverse Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Spaziergehen und Picknicken. Zudem sind Parks und Grünflächen in der Nähe, die Raum für Erholung bieten. Familien mit Kindern finden hier eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten. Die Bildungseinrichtungen in der Umgebung sind bekannt für ihre Qualität und bieten Ihren Kindern optimale Lernbedingungen. Duisburg Wanheim-Angerhausen vereint die Vorzüge eines idyllischen Lebens im Grünen mit der Nähe zur Stadt. Hier erwartet Sie eine lebendige Gemeinschaft, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Möglichkeit, Ihre Freizeit in der Natur zu genießen. Entdecken Sie die unvergleichliche Atmosphäre dieses Stadtteils und lassen Sie sich von seinen Vorzügen überzeugen.

Property ID: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 142.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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)