

Duisburg – Homberg

# Mehrgenerationen \* 2-Familienhaus mit Erweiterungspotenzial

Número de propiedad: 23070003



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 738 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## De un vistazo

Número de propiedad	23070003
Superficie habitable	ca. 202 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1980

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	162.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.05.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad





Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad





Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein massives Doppelhaushälfte im Baujahr 1980 auf einem ca. 738 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend. Das Objekt besteht aus zwei vollständig separaten Wohnungen und bietet insgesamt ca. 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss finden Sie auf 103,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein geräumiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zur großen Terrasse und Markise, eine Gästetoilette, eine Einbuchtung für Garderobe, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein innenliegendes Badezimmer. Die Wohnfläche ist hell und freundlich, mit großen Fenstern und einem klaren Design. Das zentrale Treppenhaus oder die Außentreppe führen in den Keller, der Platz für zusätzlichen Stauraum und potenzielle Erweiterungen bietet. Das erste Obergeschoss ist gleich zugeschnitten und bietet auf 98,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein besonders helles und modernes Design. Ein großer Balkon mit Glas-Edelstahl front, der der Südseite des Hauses zugewandt ist, bietet einen wunderschönen Blick auf den Garten und die umliegende Landschaft. Hier befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, eine Gäste-WC und ein Badezimmer. Das zentrale Marmor-Treppenhaus führt vom Keller bis zum Dachboden und jede Einheit ist somit einzeln für sich. Das Dachgeschoß bietet ein riesiges Ausbaupotenzial. Hier könnte auch eine dritte Wohnung entstehen. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Temperaturen in jedem Raum sorgt. Da das Dach eine Südausrichtung hat, könnte man auch über energetische Möglichkeiten nachdenken. Der Garten bietet viel Raum zur Entspannung. Die Garage hat vorne sowie hinten ein Garagentor und somit lässt sich der Grünschnitt wunderbar abtransportieren. Ein Unterstand als Verlängerung der Garage bietet auch viele Möglichkeiten der Nutzung. Das Haus ist massiv mit Klinker gebaut und bietet ein normales Ausstattungsniveau. Eine gemauerte Garage und ein Stellplatz auf dem Grundstück bieten Platz für bis zu zwei Autos. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet genügend Platz zum Spielen und Entspannen im Freien. Die Immobilie ist sowohl für eine große Familie, ideal für Mehrgenerationen als auch für jemanden geeignet, der eine flexible Wohnmöglichkeit sucht. Die moderne Gestaltung im Inneren des Hauses und seine attraktive Lage machen aus der Immobilie einen hervorragenden Ort zum Leben. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und sehen Sie sich die Räumlichkeiten selbst an!

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## Detalles de los servicios

Jede Wohnung hat eine eigene Gastherme mit Wasserspeicher im Keller, BJ. 2008  
Fenster, Kunststoff weiß, Doppelverglasung  
EG elektrische Rolläden  
OG elektrische Rolläden über Rolltronic  
Bad EG, innenliegend mit Wanne und Dusche (müsste modernisiert werden)  
Bad OG, innenliegend mit Wanne und Dusche, 2010 erneuert  
Bodenbeläge:  
Fliesen und Parkettboden  
Treppenhaus mit Marmor  
1. OG Wohnung mit Einbauküche  
Beide Wohnungen mit einer Markise ausgestattet  
OG neue Balkonverkleidung Edelstahl/Glas mit neuen Bodenfliesen  
Garage mit 2 Garagentoren

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## Todo sobre la ubicación

Das großzügige Doppelhaushälfte mit 2 separate Wohnungen liegt in attraktiver Lage im Duisburger Stadtteil Hochheide nahe der Stadtgrenze zu Moers. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Wohnkomfort. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sind bequem mit dem Fahrrad und teilweise fußläufig zu erreichen. Der beliebte Duisburger Wochenmarkt in Hochheide ist nur einen Kilometer entfernt. Ein großer Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Wochenmarkt Hochheide“ in ca. 15 Gehminuten gewährleistet. Mit dem Auto ist die Auffahrt zur A 40 in wenigen Minuten zu erreichen.

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 162.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número de propiedad: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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