

Duisburg

# 2-3 Familienhaus mit viel Platz zum Wohlfühlen von Groß und Klein

CODE DU BIEN: 23070021



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 370 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23070021
Surface habitable	ca. 169 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1960

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 124 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	160.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



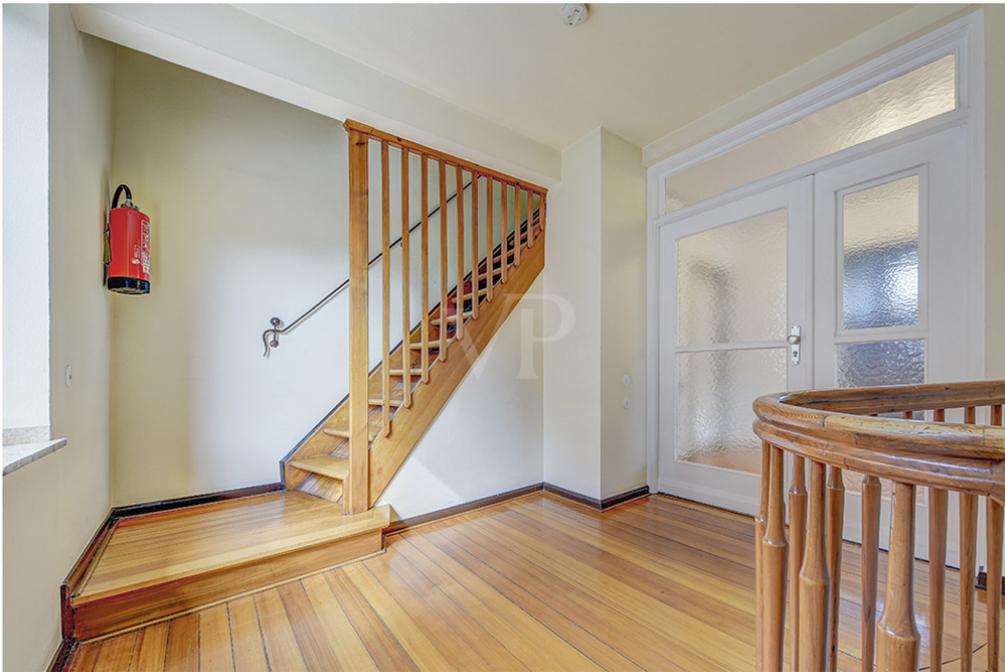
CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



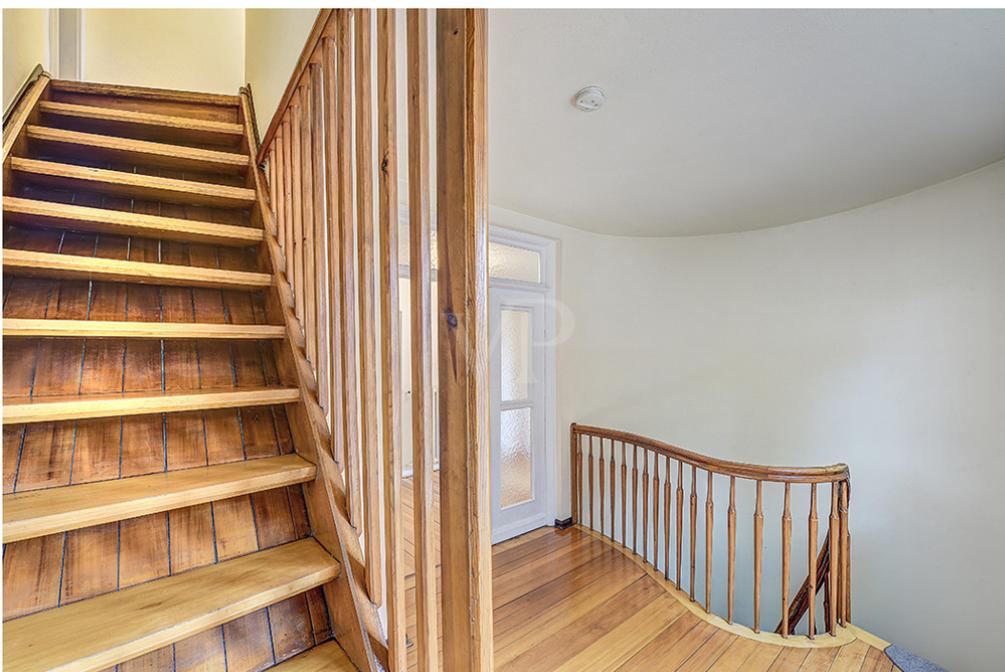
CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



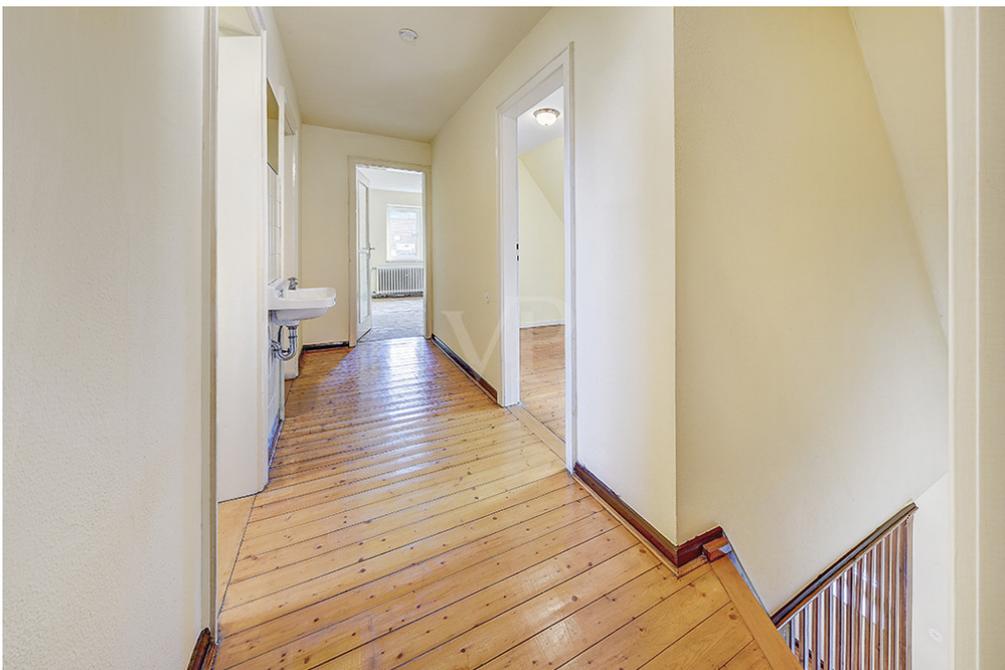
CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Dachstudio aus dem Jahr 1960 mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 370 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2006 teil modernisiert, bedarf aber weiterer Modernisierungen. Das Haus bietet eine 2,5 Zimmer Erdgeschoßwohnung mit Erkerzimmer und Hochterrasse (Markise und Pergola), einer lichtdurchfluteten 2,5 Zimmer Obergeschoßwohnung mit Dachterrasse und einem Dachstudio mit 2,5 Zimmern. Alle Geschosse haben ein Bad. Wobei in den Hauptgeschossen das Bad mit WC getrennte Räumlichkeiten sind. Insgesamt finden Sie 6 Zimmer, darunter mindestens 3-5 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für zwei Familien bieten. Die Bäder wurden im Jahr 2010 erneuert (außer die WC's) und bieten eine normale Ausstattung. Die Immobilie verfügt über eine gehobene Ausstattung und hat einen herrschaftlichen Altbau-Charme. Die Wohnräume sind hell und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders sind die Holz-Wendeltreppen, die dem Haus ein ganz eigenes Charisma verleihen. Der hübsche Garten lässt noch Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung offen. Das Haus ist ebenfalls voll unterkellert. Ihren PKW können Sie in der Garage oder in der langen Zufahrt davor, oder an der kleinen Anliegerstraße parken.

CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## Détails des commodités

Die Immobilie wird über eine Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt.

Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus mit seinen großzügigen Räumen und der gehobenen Ausstattungsqualität ein komfortables und gemütliches Wohnambiente. Die Immobilie eignet sich optimal für Mehrgenerationen Haushalte, die auf der Suche nach einem familiengerechten Zuhause für Groß und Klein sind.

- Gaszentralheizung Bj. 2011 mit Heizkörper
- 3 Bäder
- 1 Terrasse mit Markise und Pergola
- 1 Dachterrasse
- Garten
- Parkettböden, Solnhofer Platten
- Dach 2006 erneuert und gedämmt und als Dachstudio ausgebaut

**CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus punktet nicht nur mit seiner Innenausstattung, sondern auch mit der Lage. Es befindet sich in einer grünen Umgebung, die zu entspannten Spaziergängen einlädt. Der Rhein und auch Parkanlagen sind teilweise fußläufig zu erreichen. Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, weiterführende Schulen und alles weitere befinden sich im umliegenden Umfeld. Berufspendler erfreuen sich einer guten Anbindung über die BABA42/A40.

**CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 160.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 23070021 - 47198 Duisburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)