Duisburg am Kaiserberg

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

***??????? ????????: 24080017***

www.von-poll.com

**???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 132 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 203 m²**

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24080017 |
| ????????? | ca. 132 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1923 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 449.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2002 |
| ????????????????? ????? | ca. 0 m² |
| ?????? | ???????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ?????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ????? | ?????? ?????? ????????? | 124.90 kWh/m²a |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 04.06.2034 | ????????? ???????????? ???????? | D |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ?? ???????

??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

# ?? ???????

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ?? ???????

??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

# ?? ???????

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

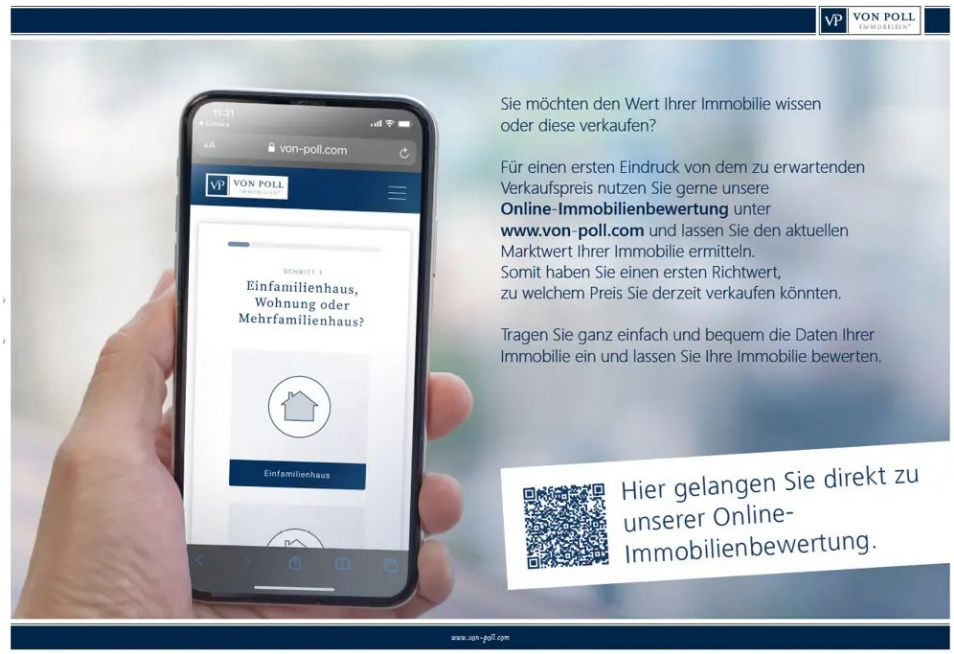
# ?? ???????

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

# ?? ???????



??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

# ?? ???????

??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

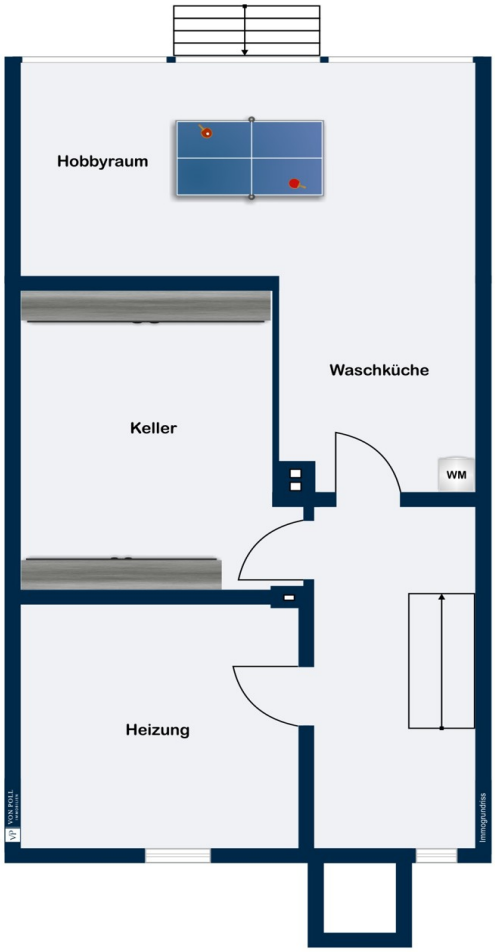
# ?? ???????

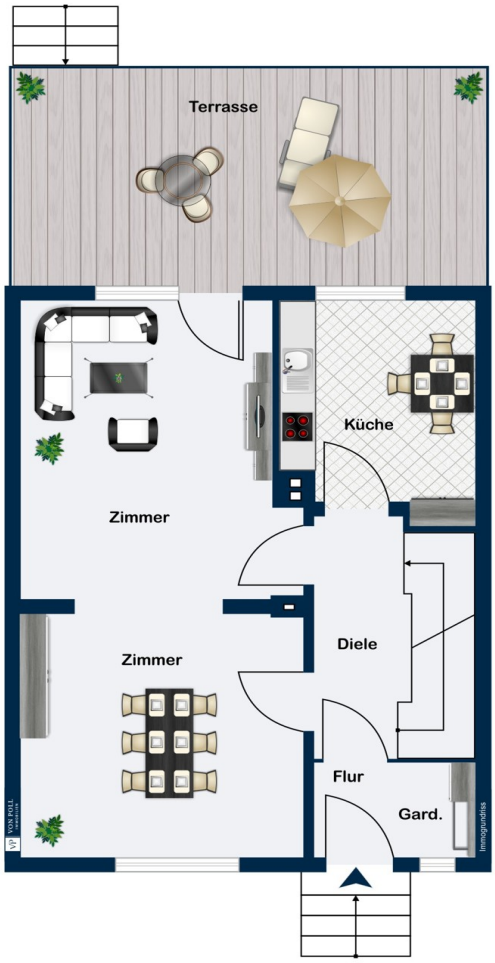
**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

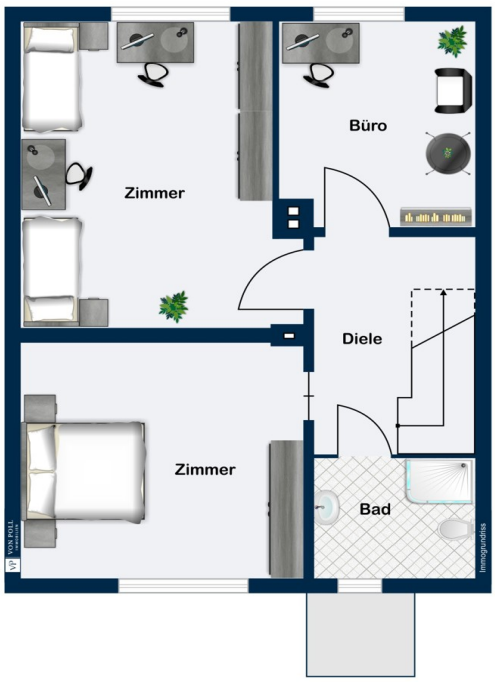
# ?? ???????

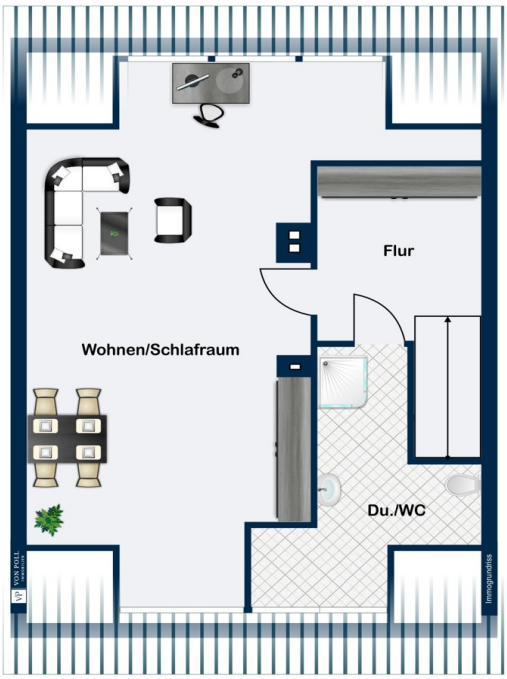
## ??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg

# ??????




Terrasse
Küche
Zimmer
Zimmer
Diele
Flur
Gard.


Büro
Zimmer
Diele
Zimmer
Bad


Flur
Wohnen/Schlafraum
Du./WC

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ??? ????? ????????

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² und einem pflegeleichten Grundstück von ca. 203 m² 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

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ??? ??? ??? ?????????

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 Stadtrummel. 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!

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 124.90 kwh/(m²*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.

**??????? ????????: 24080017 - 47058 Duisburg am Kaiserberg**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55  Duisburg
E-Mail: duisburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com