

Duisburg / Neudorf-Nord

# Uninahe 2ZKDB ETW (auch als WG), Parkettboden & moderner Einbauküche zentral und ruhig in Neudorf

???????? ??????????: 24080025



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

???? ??????: 129.000 EUR • ??????????: ca. 54 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

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

???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	24080025	????? ???????	129.000 EUR
????????????	ca. 54 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	1965	???????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	15.08.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	E
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	

???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?? ?????????



**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 Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**



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

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

???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?? ?????????



??????? ???????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?? ????????





??????? ???????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?? ????????




VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?? ?????????



**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



??????? ???????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der 3. Etage eines Mehrfamilienhaus zentral und fußläufig zur Uni gelegen in Duisburg Neudorf. Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. 2 schöne große Zimmer mit Echtholzboden machen das Objekt vielseitig nutzbar. Sowohl das Badezimmer als auch das separate WC sind in gutem Zustand und bieten Komfort und Funktionalität. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die moderne, neuwertige Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist. Zudem verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum, in dem zusätzlicher Stauraum geschaffen werden kann. Die Echtholzböden verleihen den Räumen eine warme und gemütliche Atmosphäre. Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten, beinhaltet eine neuwertige Waschmaschine und ist ideal für Singles, Paare oder eine Wohngemeinschaft, die auf der Suche nach einem sofort bezugsfertigen Zuhause sind. Zusätzlich steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, um weiteren Stauraum zu schaffen. Eine Waschküche steht zur allgemeinen Nutzung bereit und bietet den Bewohnern zusätzlichen Komfort. Insgesamt eignet sich diese Wohnung sowohl zum Eigennutz als auch als Kapitalanlage. Die praktische Aufteilung der Räume, die moderne Ausstattung und die gepflegte Umgebung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie für verschiedene Zielgruppen. Interessierte sollten sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen und einen Besichtigungstermin vereinbaren. Besuchen Sie das Objekt auch virtuell unter:  
<https://my.matterport.com/show/?m=9nVjeieC9oJ>

???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

??? ??? ??? ????????????

Die hier angebotene Eigentumswohnung liegt zentral und ruhig im Stadtteil Neudorf und verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung, Bus- und Bahn sind schnell erreichbar, eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 und somit auch A40, aber auch an die A59 ist gegeben. Optimal gelegen erreichen Sie das Fraunhofer Institut und die Uni Duisburg fußläufig. Alle Geschäfte und Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind nur wenige Minuten entfernt. Das Objekt verfügt über eine absolut zentrumsnahe Lage - so erreichen Sie nicht nur die Uni, Kindergärten und Schulen in Windeseile, sondern auch den Zoo und den Kaiserberg mit dem botanischem Garten um den Duisburger Stadtwald. Das Naherholungsgebiet mit der Sechs-Seen-Platte, dem Stadion und der Regattabahn, Trimm Dich Pfaden, Minigolf und dem Strandbad Wedau befinden sich in naher Umgebung. Pendler erreichen alle umliegenden Städte oder auch den Flughafen Düsseldorf schnell und unkompliziert.

??????? ???????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

???????? ??????????: 24080025 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

????????????? ??????????????????

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

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)