

Duisburg / Dellviertel

Barrierefreie & energieeffiziente 2 Zimmer Wohnung mit Altbaucharme inkl. Lift, Loggia & Stellplatz

????????? ??????????: 24080026



www.von-poll.com

????? ?????????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 79 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

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

???????? ??????????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24080026	????? ???????	229.000 EUR
????????????	ca. 79 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????	2		
???????????? ???	1	????? ??????????????	2016
????????????		?????????	???????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1911	????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	16.05.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	59.20 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	???????? ????????	??????????????	B
	??????????????	??????????????????	2014
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ????????



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

Hier
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung



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

???????? ??????????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ?????????



???????? ?????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ????????



???????? ??????????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ?????????



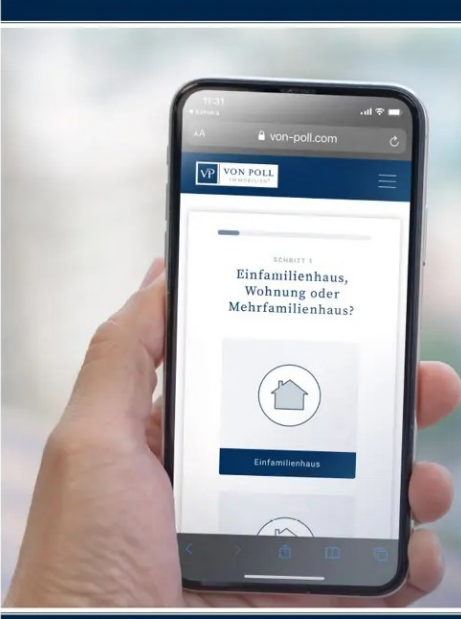
???????? ??????????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ?????????




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.

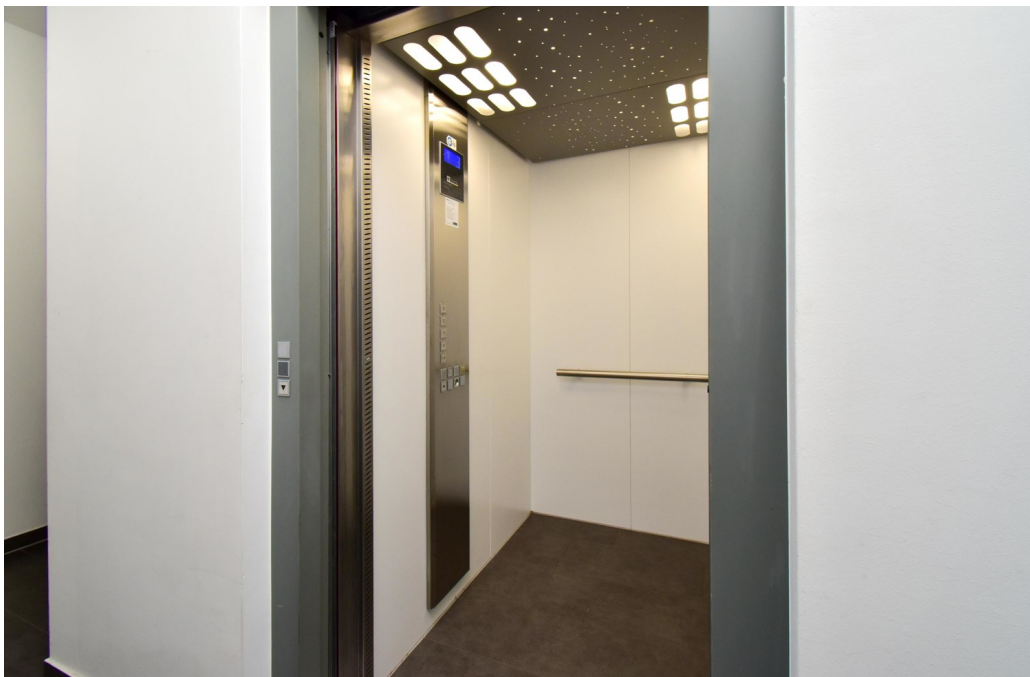


www.von-poll.com



???????? ?????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ????????



??????? ???????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ?????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

??????



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

??????? ???????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

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

Die angebotene Immobilie ist eine im Jahr 2016 kernsanierte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m² in einem Gebäude aus dem Jahr 1911. Die Wohnung befindet sich zentral im lebhaften Dellviertel und verleiht dem Objekt mit seinen hohen Decken den so schönen Charme des Altbaus und ein tolles Raumgefühl. Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, ein großes Bad mit Badewanne und Dusche, sowie ein vorbereitetes Gäste-WC - hier müsste lediglich noch die Toilette und das Waschbecken installiert werden. Der hochwertige Parkettboden und die lichtdurchfluteten Räume verleihen der Wohnung ein modernes und gehobenes Ambiente. Der vorhandene Aufzug macht die Wohnung barrierefrei. Zwei abschließbare Fahrradkeller sowie ein Waschraum stehen allen Bewohnern zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Der eigene Kellerraum rundet das Angebot ab. Besonders hervorzuheben ist die schöne Loggia, die zum Verweilen im Freien einlädt. Die Wohnung ist barrierefrei und mit einem Aufzug ausgestattet. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden. Die sehr gute Energieeffizienzklasse B in Verbindung mit Fernwärme sorgt für eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung. Das Gebäude wurde im Jahr 1911 als dreifamilienhaus von Ludwig Lampe erbaut und diente unter anderem als Handelssitz der Firma Siemens. Diese stilvolle Dachgeschosswohnung bietet eine gelungene Kombination aus modernem Komfort und dem besonderen Flair eines Altbaus. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung ist sie ideal für Singles oder Paare, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohnangebot im Herzen des Dellviertels. Besuchen Sie das Objekt auch virtuell unter: <https://my.matterport.com/show/?m=McdDHBNiP6G>

??????? ???????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

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

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich absolut zentral im Duisburger Dellviertel. Neben der angrenzenden historischen Altstadt liegt auch das östlich anschließende so genannte Wasserviertel mit dem Innenhafen und dem westlich sich anschließenden Gebiet jenseits des Marientors mit dem Stadtwerketurm, der nachts farbig beleuchtet und von weit sichtbar ist, in unmittelbarer Nähe. Die Altstadt ist der zentrale Kulturstandort der Gesamtstadt mit der Deutschen Oper am Rhein, dem Theater am Marientor, den Duisburger Philharmonikern und der alten Mercatorhalle, die nach ihrem Abriss bis Ende 2006 wieder als Teil eines neuen Kulturzentrums (CityPalais) neu entstanden ist. Der Innenhafen ist in 2,3 km erreichbar. Schulen, Behörden, Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind alle im direkten Umkreis. Das Theater und das Casino - alles von der zentral gelegenen Wohnung schnell zu erreichen. Sie finden den Duisburger Hauptbahnhof in ca. 1.500 m, von dort aus sind Sie optimal angeschlossen. Die Duisburger Uni ist ca. 3,5 km entfernt, Besonders schön ist der nahe an der Wohnung gelegene Böninger Park, Sie erreichen alle Ziele schnell und unkompliziert. Mit dem Auto sind Sie in ca. 2 Minuten auf der Autobahn A59 und auch so perfekt angebunden. Der Flughafen Düsseldorf ist in knapp 20 Minuten erreicht. So ist die Wohnung auch für Pendler besonders interessant, ob mit oder ohne Auto.

??????? ???????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 59.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24080026 - 47053 Duisburg / Dellviertel

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

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

Gerd Pauls

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com