

Duisburg

# Großzügiges Haus mit herrlichem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 23080032

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 630 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

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

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23080032	????? ???????	439.000 EUR
????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????	2		
????? ?????????????	1956		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????	????????? ?????????????	????????
		????????	????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	?????		
????????????? ???????????????? ??????????	01.09.2034		
????? ???????????	?????		

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????





???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



## 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

?? ?????????



## 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



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.

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

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

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Reihenendhaus, Baujahr 1956, mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 630 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder als Mehrgenerationenhaus, da sie die Möglichkeit bietet, in zwei separate Wohneinheiten unterteilt zu werden. Ein weitläufiger Gartenbereich grenzt an eine Grünfläche mit einem Spielplatz an, was besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Das Haus ist mit einer Ölheizung ausgestattet, die in den Jahren 2001 und 2015 teilweise modernisiert wurde. Die zentrale Wärmeverteilung sorgt für eine gleichmäßige Temperierung der Räume. Holzfenster mit Doppelverglasung tragen zur Energieeffizienz und zum angenehmen Wohnklima bei. Ein im Jahr 1997 errichteter Anbau erweitert den Wohnraum und bietet zusätzliche Gestaltungsoptionen. Das Dach des Hauses wurde in den 1980er Jahren komplett neu eingedeckt, um den aktuellen Standards zu entsprechen. Die Immobilie verfügt über zwei voll ausgestattete Badezimmer, jeweils mit Dusche und Badewanne. Der Balkon im Obergeschoss und die Terrasse im Erdgeschoss bieten zusätzliche Außenbereiche, die zum Verweilen einladen. Ein großzügiger Spitzboden wurde als Nutzfläche ausgebaut und bietet vielfältige Verwendungsmöglichkeiten. Für die Unterbringung von Fahrzeugen stehen zwei Garagen, ein Carport sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Der Kaminanschluss im Wohnbereich ermöglicht es, eine behagliche Atmosphäre zu schaffen. Die Raumaufteilung des Hauses ist flexibel und bietet mehrere Gestaltungsmöglichkeiten, um den individuellen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Die Lage der Immobilie kombiniert städtische Annehmlichkeiten mit dem Vorteil einer angrenzenden Grünfläche und einem Kinderspielplatz. Diese Lage eignet sich ideal sowohl für Familien als auch für Käufer, die ein Haus in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Umgebung suchen. Bei Interesse an dieser Immobilie laden wir Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um die zahlreichen Möglichkeiten und den besonderen Charakter dieses Hauses persönlich zu erleben. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins. Diese Immobilie bietet nicht nur eine gute Substanz, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, um sie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.



???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

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

- Ölheizung 2001 / 2015
- Holzfenster doppelverglast
- Anbau 1997
- Dach neu eingedeckt Anfang bis Mitte 1980
- 2 Garagen
- 1 Carport
- 2 Stellplätze
- Kaminanschluss vorhanden
- Spitzboden als Nutzfläche ausgebaut
- 2 Bäder mit Dusche und Badewanne
- Balkon im Obergeschoss
- Terrasse im Erdgeschoss

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

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

Die Immobilie befindet sich in sehr ruhiger Wohnlage in Duisburg-Aldenrade. Die unmittelbare Nachbarschaft ist hauptsächlich geprägt von Einfamilienhäusern. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Kindergärten, Apotheken, Banken, Supermärkte, etc.) sind schnell und einfach zu erreichen. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A59 und die A3 und gelangen somit schnell in alle Richtungen des Rhein-/Ruhrgebietes.

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

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

**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.

???????? ??????????: 23080032 - 47179 Duisburg

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

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

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)