

Duisburg / Wedau

EFH mit großem Garten, ca. 137 m² Wohnfläche und 2 Bädern in Toplage direkt am Wambachsee in Wedau

???????? ??????????: 25080004



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 137 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 996 m²

??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

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

???????? ??????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ??? ??????

????????? ??????????	25080004	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 137 m ²	??????	?????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
????????????? ???	3	?????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1953		beurkundeten
?????? ??????????????	2 x ?????????????	?????????	Kaufpreises
	?????? ??????????????,	?????????	
	2 x ????????	????????????????	ca. 42 m ²
		??????	??????
		????????	?????????, ??????,
			??????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	?????	????????? ????????	215.90 kWh/m²a
???????????????	27.01.2035	???????????????	
?????????????????????		???????????????	G
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	?????	????? ????????????????	1953
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ???????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



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**

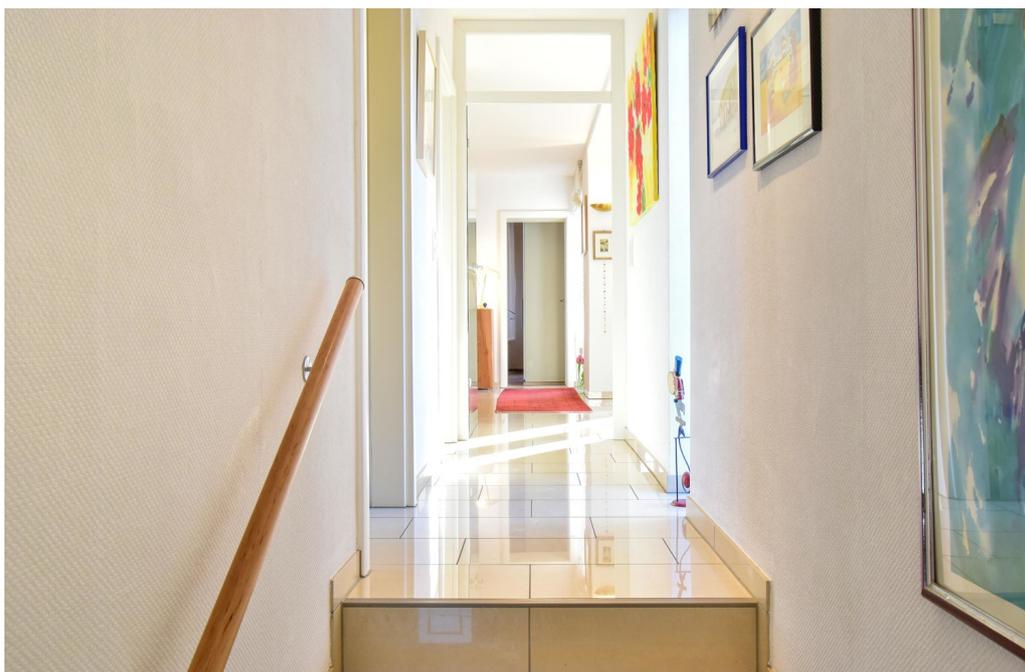


Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | duisburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/duisburg

??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



??????? ???????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



??????? ???????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

?? ????????



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

???????? ?????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

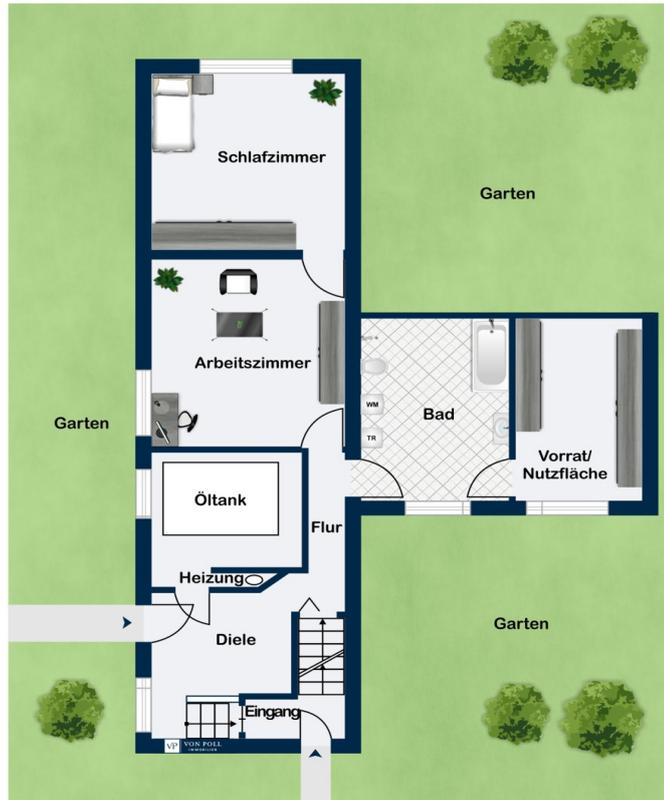
?? ?????????



??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

???????





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

??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

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

Dieses modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 137 m² und einem beeindruckend großen Grundstück von ca. 996 m². Die Immobilie befindet sich in einer äußerst gefragten Lage direkt am Wambachsee und der 6-Seen-Platte, eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung, die gleichzeitig eine gute infrastrukturelle Anbindung bietet. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zusätzlich stehen 2 moderne und vollständig renovierte Badezimmer zur Verfügung: Das Bad im Erdgeschoss wurde 2010 modernisiert, das Bad im Souterrain 2020. Beide sind hochwertig ausgestattet und bieten ein angenehmes Ambiente. Der Wohnbereich ist durch den 1975 entstandenen genehmigten Anbau mit einem Schlafbereich großzügig erweitert worden und zeichnet sich durch viel Tageslicht sowie einen gemütlichen Charakter aus. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Dazu gehört die Erneuerung der Elektrik im Jahr 2010 sowie der Wasser- und Abwasserleitungen im selben Jahr. Nahezu alle Fenster wurden zwischen 2008 und 2010 ausgetauscht und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Ölheizung wurde 2006 erneuert und gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Dach wurde bereits ca. 1986 erneuert und gedämmt. Auch die Oberflächen der Innenräume – Bodenbeläge, Decken und Wände – wurden 2010 modernisiert und befinden sich in einem hervorragenden Zustand. Das Highlight des Außenbereichs ist das weitläufige Grundstück mit einem ansprechenden Baumbestand, das viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Zwei Terrassen mit Bodenbelägen aus Echtholzdielen erweitern den Wohnraum ins Freie. Ein Gartenhaus mit Stromanschluss ergänzt das Angebot und eignet sich ideal als Abstellraum oder für Hobbys. Zwei Garagen und zwei zusätzliche Stellplätze sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Dank der Nähe zur 6-Seen-Platte und dem Wambachsee profitieren Sie von einer außergewöhnlichen Lage, die sowohl Erholung als auch Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Gleichzeitig befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und sorgen für einen Alltag mit kurzen Wegen. Diese Immobilie vereint eine hervorragende Grundstücksgröße mit umfangreich modernisierter Ausstattung und einer attraktiven Raumaufteilung. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

??????? ????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

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

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Duisburgs, im ruhigen und naturnahen Stadtteil Wedau. Sie überzeugt nicht nur durch ihre angenehme Nachbarschaft und den familienfreundlichen Charakter, sondern auch durch ihre außergewöhnliche Nähe zur 6-Seen-Platte und dem malerischen Wambachsee. Diese einzigartige Lage macht die Immobilie besonders attraktiv für Naturliebhaber und Menschen, die eine aktive Freizeitgestaltung schätzen. Die 6-Seen-Platte, eines der größten Naherholungsgebiete in Nordrhein-Westfalen, liegt praktisch vor der Haustür und eröffnet Ihnen ein vielfältiges Freizeitangebot. Auf den zahlreichen Wander- und Radwegen können Sie ausgedehnte Touren unternehmen und dabei die wunderschöne Natur genießen. Die Seen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, wie Kanufahren, Stand-Up-Paddling oder Rudern. Im Sommer laden die ausgewiesenen Badestellen zu einer erfrischenden Abkühlung ein. Für Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Jogging- und Nordic-Walking-Strecken inmitten der Natur. Auch Angler kommen an den Seen auf ihre Kosten. Darüber hinaus gibt es Möglichkeiten zum Reiten und ein gut ausgebautes Netz an Mountainbike-Strecken. Wer lieber entspannt die Natur genießen möchte, findet zahlreiche gemütliche Plätze, um zu picknicken oder einfach nur die Seele baumeln zu lassen. Die Nähe zur Regattabahn Duisburg, einer der modernsten Regattastrecken Europas, ist ein weiteres Highlight. Hier finden regelmäßig spannende Sportveranstaltungen statt, die Besucher aus der ganzen Region anziehen. Die Regattabahn ist nicht nur ein Hotspot für Profi-Ruderer, sondern auch ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und kleinere Ausflüge. Neben den vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung finden wir hier auch eine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn ist die Duisburger Innenstadt sowie das gesamte Ruhrgebiet schnell erreichbar. Die Lage der Immobilie verbindet Naturidylle, Aktivität und Urbanität auf ideale Weise – ein Wohnort, der Lebensqualität pur verspricht.

??????? ?????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 215.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25080004 - 47279 Duisburg / Wedau

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

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

Gerd Pauls

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com