

Duisburg / Neudorf

# Uninahe 3-Zi.-Whg. mit Loggia, Garage & Parkettböden in Neudorf

????????? ??????????: 25080007



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

????? ?????????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25080007	????? ???????	199.000 EUR
????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????????	???????
????? ?????????????	1959	????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	16.11.2028	??????????????	
??????????????????		???????	116.00 kWh/m²a
?????? ???		??????????????	
???? ????????????	?????? ???????	??????????????	
	?????????????	?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	
		???? ??????????????	1959
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????



## 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)



???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????



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



???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

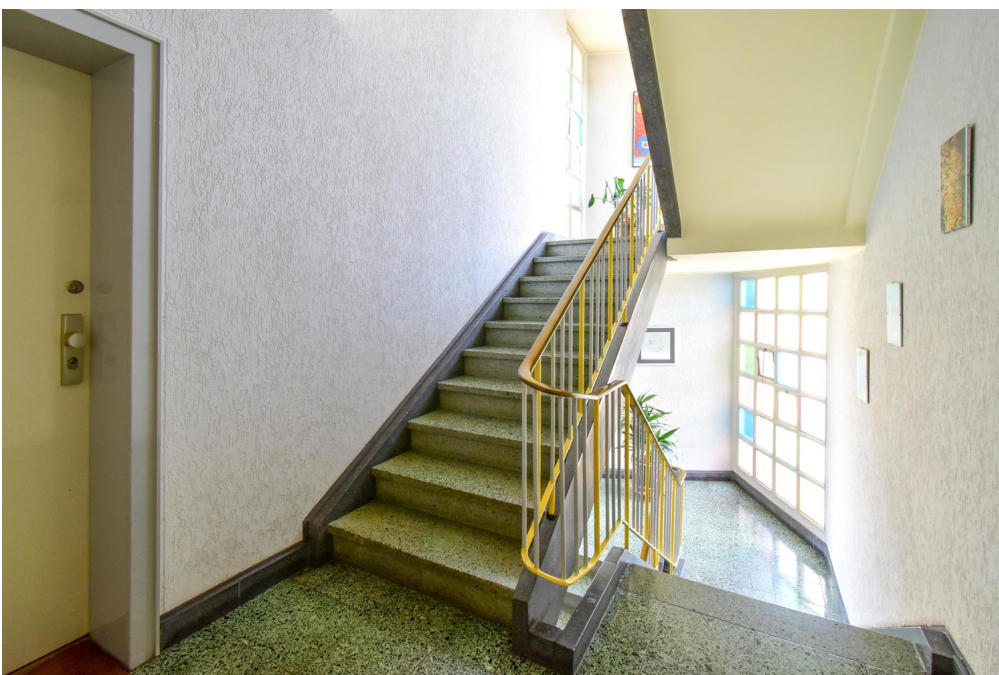
?? ?????????





???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

?? ?????????



## 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



???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

???????



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



???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese reizvolle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß aus dem Jahr 1959 bietet mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohngefühl und eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Ob als gemütliches Familiennest, moderne WG oder großzügiges Zuhause für Paare mit Home-Office – diese Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen an. Helle Räume & durchdachte Raumaufteilung Die Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss: Zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer bieten viel Platz zum Wohlfühlen. Dank der großen Fensterfronten sind alle Räume lichtdurchflutet und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht den einladenden Charakter der Wohnung und sorgt für eine warme, stilvolle Optik. Sonnige Loggia mit elektrischer Markise Ein besonderes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Loggia, die Ihnen viele Sonnenstunden beschert. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und den Tag gemütlich ausklingen lassen. Dank der elektrischen Markise lässt sich der Außenbereich individuell beschatten. Moderne Ausstattung für höchsten Wohnkomfort Tageslichtbad: Hell, modern und funktional – ein Raum zum Wohlfühlen. Einbauküche inklusive: Mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und ausreichend Platz. Zusätzlicher Stauraum: Ein abschließbarer Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet Platz für alles, was Sie verstauen möchten. Gepflegtes Wohnhaus & grüne Umgebung Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit einer angenehmen Eigentümergemeinschaft. Das saubere Treppenhaus und der gemeinschaftlich nutzbare Garten runden das positive Gesamtbild ab. Garage inklusive & niedrige Nebenkosten Ein weiterer Pluspunkt: Ihr Fahrzeug steht sicher in der im Preis enthaltenen Garage. Die gute Energieeffizienzklasse D sorgt zudem für niedrige Nebenkosten und ein angenehmes Wohnklima. Lage & Umgebung Die Wohnung liegt in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe – eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung.



???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

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.

??????? ????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.

???????? ??????????: 25080007 - 47057 Duisburg / Neudorf

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

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

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)