

Duisburg

# 2-3 Familienhaus mit viel Platz zum Wohlfühlen von Groß und Klein

????????? ??????????: 23070021

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 169 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 370 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

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

???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23070021	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 169 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2006
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1960	????????????????	ca. 124 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	160.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.07.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????





???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



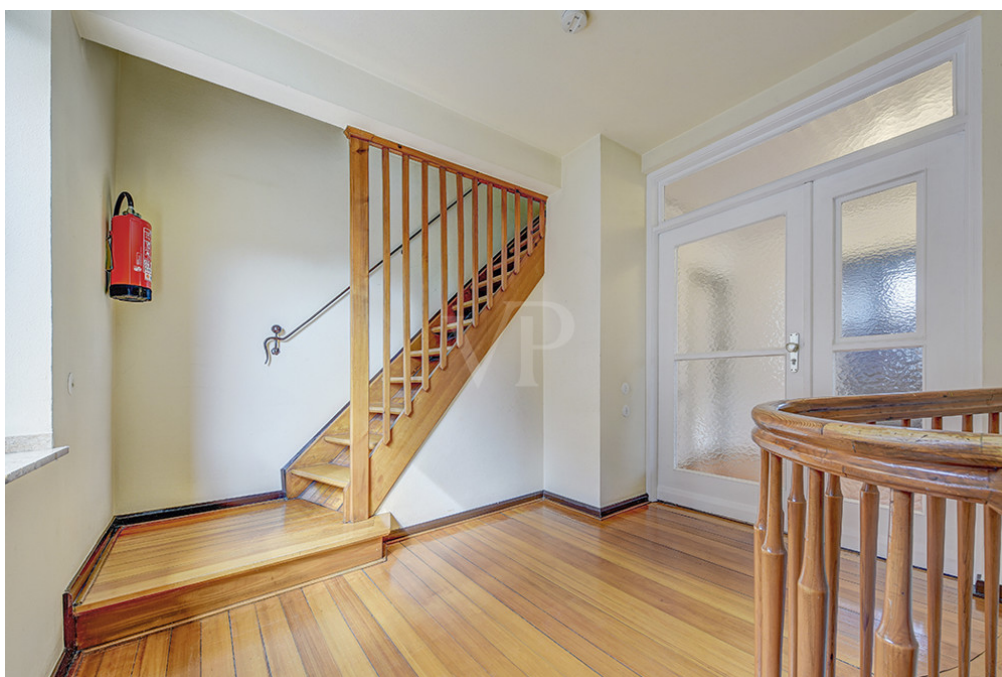
???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????





???????? ?????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

??????? ?????????: 23070021 - 47198 Duisburg

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Dachstudio aus dem Jahr 1960 mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 370 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2006 teil modernisiert, bedarf aber weiterer Modernisierungen. Das Haus bietet eine 2,5 Zimmer Erdgeschoßwohnung mit Erkerzimmer und Hochterrasse (Markise und Pergola), einer lichtdurchfluteten 2,5 Zimmer Obergeschoßwohnung mit Dachterrasse und einem Dachstudio mit 2,5 Zimmern. Alle Geschosse haben ein Bad. Wobei in den Hauptgeschossen das Bad mit WC getrennte Räumlichkeiten sind. Insgesamt finden Sie 6 Zimmer, darunter mindestens 3-5 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für zwei Familien bieten. Die Bäder wurden im Jahr 2010 erneuert (außer die WC's) und bieten eine normale Ausstattung. Die Immobilie verfügt über eine gehobene Ausstattung und hat einen herrschaftlichen Altbau-Charme. Die Wohnräume sind hell und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders sind die Holz-Wendeltreppen, die dem Haus ein ganz eigenes Charisma verleihen. Der hübsche Gartenlässt noch Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung offen. Das Haus ist ebenfalls voll unterkellert. Ihren PKW können Sie in der Garage oder in der langen Zufahrt davor, oder an der kleinen Anliegerstraße parken.

???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

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

Die Immobilie wird über eine Zentralheizung beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt.

Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus mit seinen großzügigen Räumen und der gehobenen Ausstattungsqualität ein komfortables und gemütliches Wohnambiente. Die Immobilie eignet sich optimal für Mehrgenerationen Haushalte, die auf der Suche nach einem familiengerechten Zuhause für Groß und Klein sind.

- Gaszentralheizung Bj. 2011 mit Heizkörper
- 3 Bäder
- 1 Terrasse mit Markise und Pergola
- 1 Dachterrasse
- Garten
- Parkettböden, Solnhofer Platten
- Dach 2006 erneuert und gedämmt und als Dachstudio ausgebaut

???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

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

Das Haus punktet nicht nur mit seiner Innenausstattung, sondern auch mit der Lage. Es befindet sich in einer grünen Umgebung, die zu entspannten Spaziergängen einlädt. Der Rhein und auch Parkanlagen sind teilweise fußläufig zu erreichen. Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, weiterführende Schulen und alles weitere befinden sich im umliegenden Umfeld. Berufspendler erfreuen sich einer guten Anbindung über die BABA42/A40.



???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 160.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 23070021 - 47198 Duisburg

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

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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