

Duisburg / Mündelheim

Gepflegte EG/Souterrain Wohnung in Duisburg Mündelheim mit 88m², Gartennutzung, Garage - Erbpacht

CODICE OGGETTO: 24080006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24080006	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 88 m ²	Appartamento	Piano terra
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Anno di costruzione	2004	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	123.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.02.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La proprietà



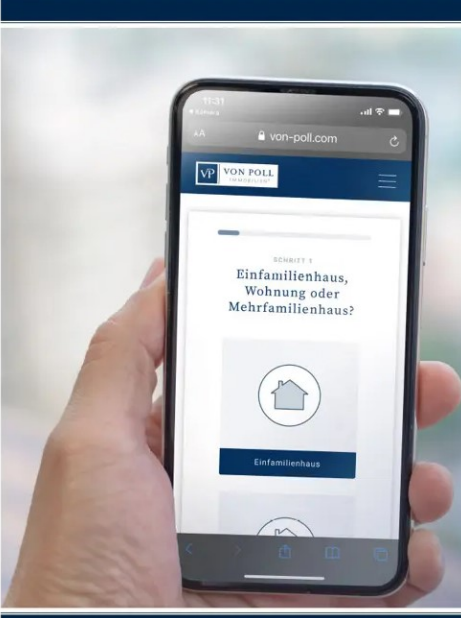
CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La proprietà




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



CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

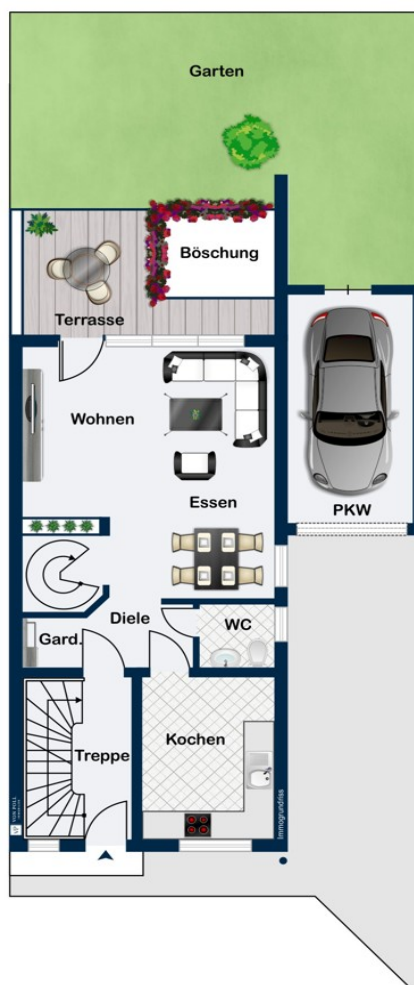
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

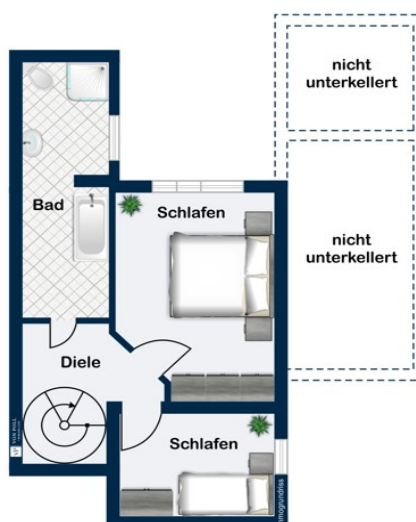
www.von-poll.com/finanzieren



CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Una prima impressione

Die gepflegte Wohnung in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2004 befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain in einer absolut ruhigen Sackgassenlage in Duisburg Mündelheim und bietet eine Wohnfläche von ca. 88 m². Das Objekt verfügt über 3 Zimmer, wovon 2 als Schlafzimmer genutzt werden können. Das Badezimmer wurde modernisiert und ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoß natürlich ein separates Gäste-WC. Der großzügige Wohn-/Essraum im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den gemeinschaftlich genutzten Garten. Die Einbauküche ist praktisch und funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum für Küchenutensilien. Im Souterrain befinden sich die beiden Schlafzimmer, die besonders ruhig und gemütlich sind. Elektrische Rolläden sorgen für eine angenehme Verdunkelung und eine ruhige Nachtruhe. Ein Garagenstellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Wohnung besticht durch ihren funktionalen Grundriss, der eine effiziente Nutzung der Räume ermöglicht. Die Ausstattungsqualität ist gepflegt und in gutem Zustand. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kühleren Monaten. Mit einer Erbpacht von 1220,64€ pro Jahr (101,72€ monatlich) für ein Grundstück der Stadt Duisburg und einer Restlaufzeit von noch 76 Jahre sind Sie flexibel in der Kaufgestaltung, es besteht die Möglichkeit, die Erbpacht zum Verkehrswert abzulösen. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit durchdachter Raumaufteilung und praktischen Annehmlichkeiten. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen diese Wohnung besonders attraktiv für Familien oder Paare, die Ruhe und Erholung suchen. Ein Besichtigungstermin lohnt sich definitiv, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Tutto sulla posizione

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, nicht nur aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Die hier angebotene Wohnung befindet sich in exklusiver Lage von Duisburg Mündelheim in einer Sackgasse direkt an den Feldern, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School" Die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 10 Autominuten erreichbar. Auch die Mündelheimer Rheinaue erreichen Sie zu Fuß. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kaufen Sie regional Ihr Obst und Gemüse, Bio Honig oder eine gute Flasche Wein im Laden Ihres Vertrauens direkt im Ort, Sie werden sehen und überrascht sein, wie wunderschön ländlich man hier wohnen kann. Die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt sind sehr gut. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Busanbindungen und eine super Anbindung nach Düsseldorf. Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Sie Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Mündelheim gehört zu den südlichst gelegenen Ortsteilen von Duisburg und besticht durch seinen dörflichen Charakter. Seine wunderschöne Umgebung, nette Nachbarschaften und auch sein Vereinsleben machen den Charme dieses Dorfes aus. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, trägt nicht zuletzt dazu bei, den Stadtteil Mündelheim zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort zu machen.

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

CODICE OGGETTO: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerd Pauls

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com