

Duisburg

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

CODICE OGGETTO: 23070021

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

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

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

CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23070021
Superficie netta	ca. 169 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 124 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	160.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.07.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



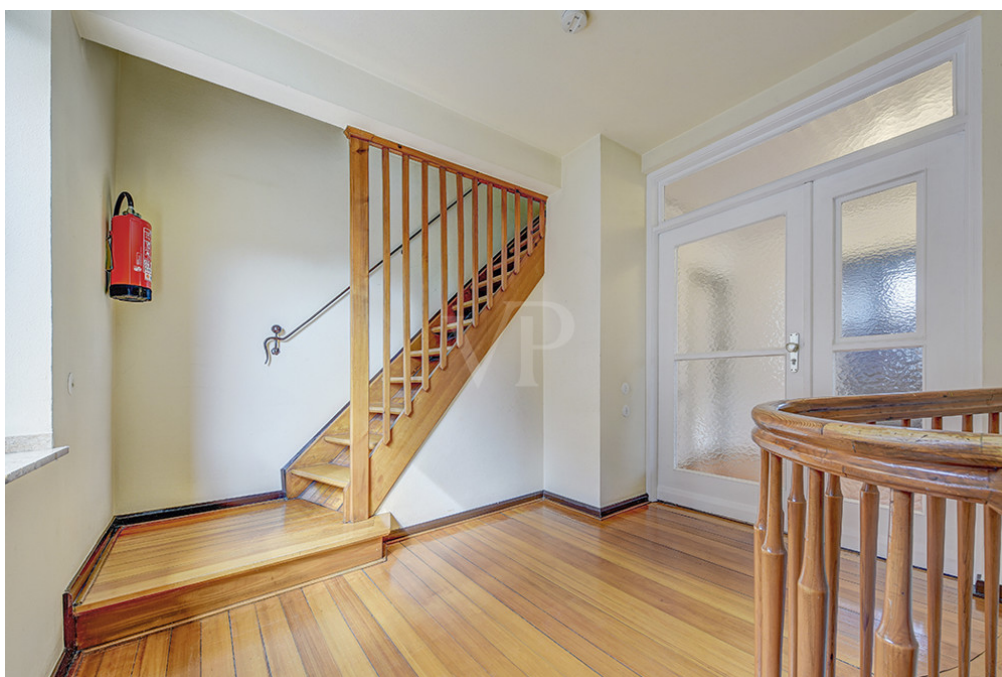
CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

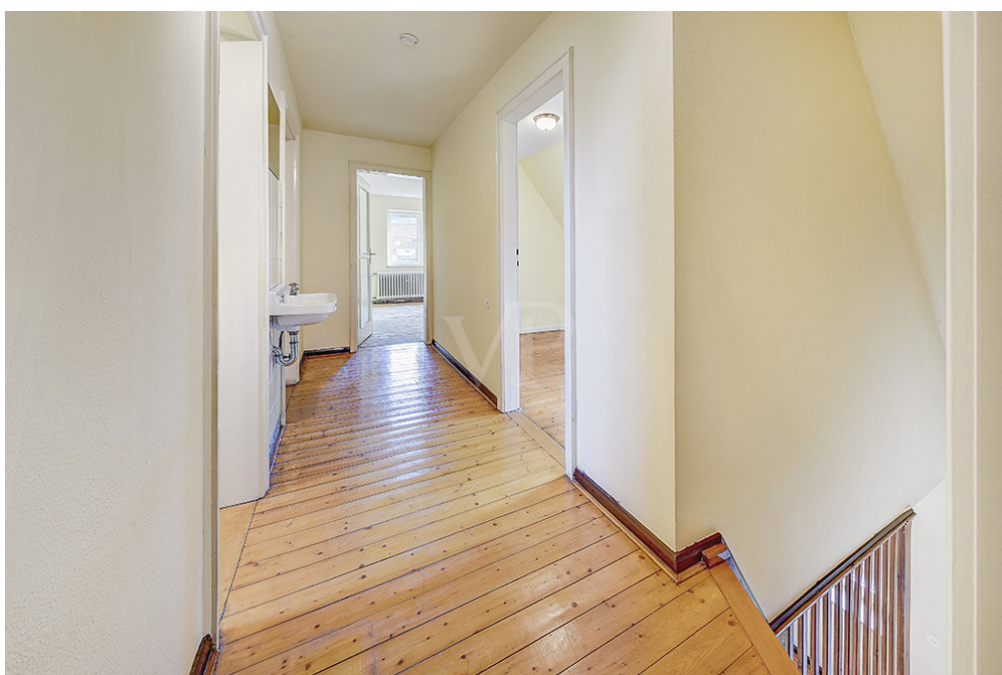
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg**

## Una prima impressione

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 Garten lässt 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.

**CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23070021 - 47198 Duisburg

## Partner di contatto

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

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)