

Duisburg / Altstadt

# Urbanes Wohnen am Innenhafen – Moderne 3-Zi.- Whg. mit Parkett, Fußbodenheizung, Loggia & Tiefgarage

Número da propriedade: 25080008



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

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25080008	Preço de compra	329.000 EUR
Área	ca. 78 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	2001		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	16.04.2028	Consumo final de energia	59.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Aquecimento urbano	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/duisburg](http://www.von-poll.com/duisburg)

Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel



**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



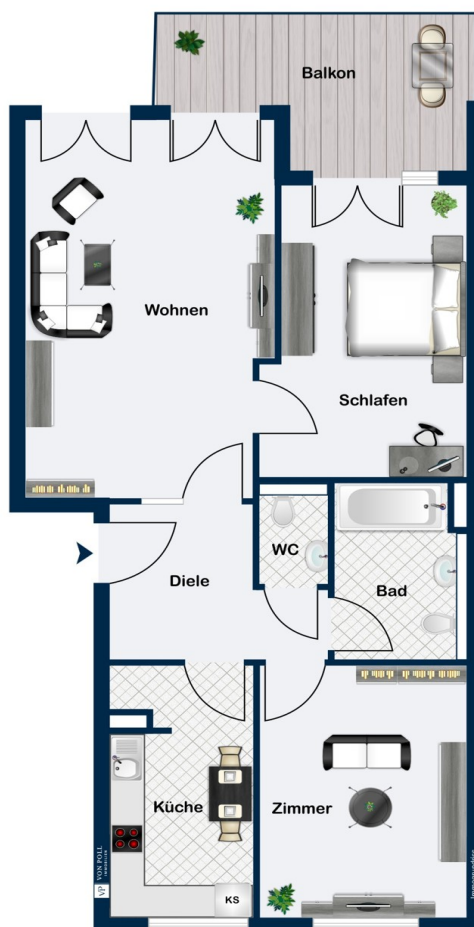
Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## Uma primeira impressão

Exklusive Eigentumswohnung in zentraler Lage am Innenhafen – Modernes Wohnen auf 78 m<sup>2</sup> Zum Verkauf steht diese hochwertige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung, die im Jahr 2001 erbaut wurde und durch ihre erstklassige Ausstattung sowie ihre energieeffiziente Bauweise überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen in unmittelbarer Nähe zum Innenhafen und bietet Ihnen alle Vorzüge des urbanen Lebens – kombiniert mit einer exzellenten Infrastruktur. Wohnkomfort auf höchstem Niveau: Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer und ein modernes Wohnzimmer, das durch teilweise bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird. Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgen für ein behagliches und stilvolles Ambiente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ca. 10 m<sup>2</sup> große Loggia, die auch vom angrenzenden Schlafzimmer zugänglich ist. Hier können Sie entspannt die Aussicht genießen und Ihre Freizeit in ruhiger Atmosphäre verbringen. Moderne Ausstattung: Die voll ausgestattete Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, bietet beste Voraussetzungen für kulinarische Genüsse. Das elegante Hauptbadezimmer sowie das separate Gäste-WC runden das Raumangebot ab und bieten Komfort für Sie und Ihre Besucher. Praktische Extras: Ein weiteres Highlight ist der im Kaufpreis inbegriffene Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen sicheres und bequemes Parken ermöglicht. Zusätzlich steht Ihnen ein abschließbarer Kellerraum mit Stromanschluss zur Verfügung, der ausreichend Stauraum bietet. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie die Mitnutzung der Gartenflächen des Hauses vervollständigen das Angebot. Energieeffizienz und Rundum-Sorglos-Paket: Die Wohnung verfügt über die Energieeffizienzklasse B, was niedrige Energiekosten und umweltbewusstes Wohnen garantiert. Das monatliche Hausgeld fällt dadurch besonders attraktiv aus. Zusätzlich profitieren Sie von einem umfassenden Hausmeisterservice, unter anderem wird die Treppenhausreinigung übernommen. Geplant ist zudem die Installation eines Aufzugs, der den Komfort weiter steigern wird. Ideal für Paare und kleine Familien: Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität. Die zentrale Lage, die hochwertige Ausstattung und die praktischen Extras machen sie zu einer idealen Wahl für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin! Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!

Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## Tudo sobre a localização

Diese tolle Eigentumswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen der Innenstadt. Direkt angrenzend an das beliebte Wasserviertel und die historische Altstadt, vereint diese Adresse urbanes Flair mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Das Wasserviertel zählt zu den attraktivsten Wohngebieten Duisburgs und ist bekannt für seine gepflegten Altbauten, charmanten Cafés und die Nähe zum Innenhafen. Kulturelle Angebote, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Infrastruktur ist hervorragend: Der Duisburger Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine optimale Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Umgebung. Zudem laden die nahegelegenen Promenaden und Grünanlagen zu entspannten Spaziergängen ein. Eine erstklassige Lage für alle, die urbanes Wohnen mit exzellenter Anbindung und einer lebendigen Umgebung schätzen!



Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 59.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número da propriedade: 25080008 - 47051 Duisburg / Altstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)