

Duisburg

# Lichtdurchflutete Villa mit Garten, Poolhaus und exklusivem Wohngefühl

Objektnummer: 26088011



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

**KAUFPREIS: 1.575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 363 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26088011	Kaufpreis	1.575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 363 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1958	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	129.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2036	Energie- Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Die Immobilie



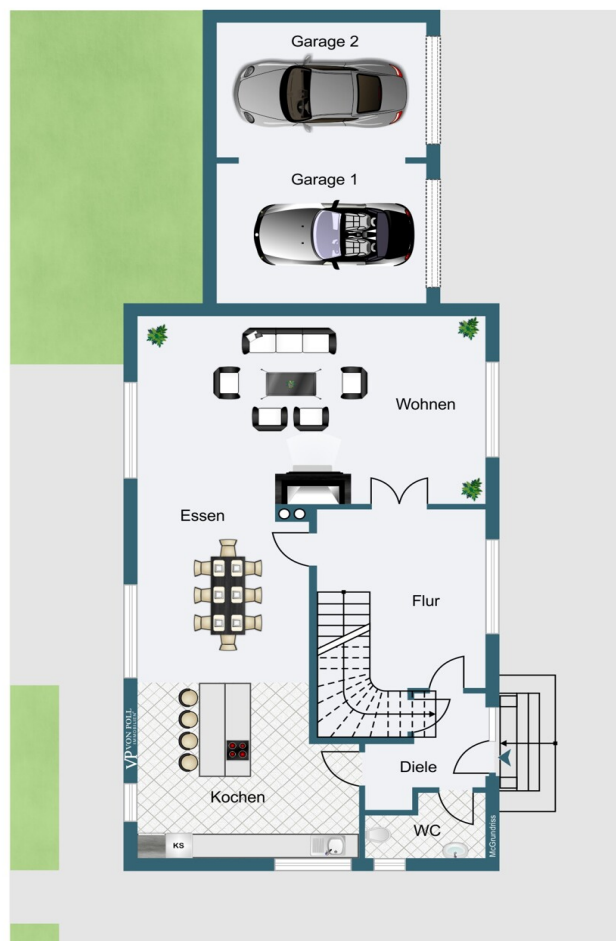
Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

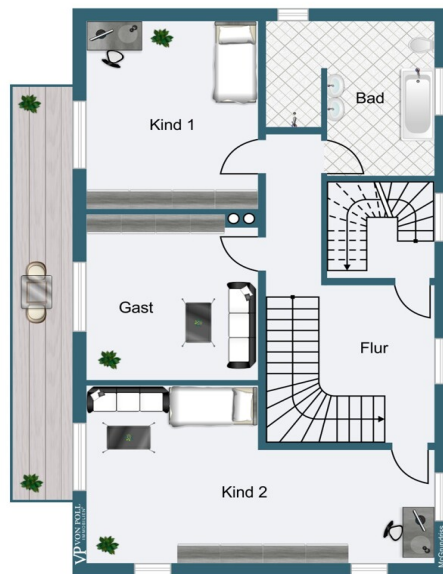
## Die Immobilie

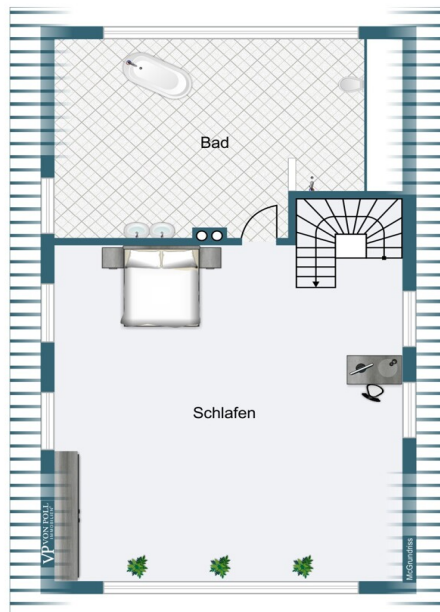


Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa vereint moderne Architektur und hochwertige Ausstattung auf eindrucksvolle Weise. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 363 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses familienfreundliche Haus ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Das im Jahr 1958 ursprünglich erbaute und 2020 vollständig modernisierte und fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt durch zahlreiche, ausgewählte Ausstattungsdetails.

Der repräsentative Eingangsbereich im Erdgeschoss führt in das offen gestaltete Wohnkonzept. Hier verbinden sich ein einladendes Wohnzimmer, ein Essbereich sowie eine offene, hochwertig ausgestattete Küchenlandschaft nahtlos miteinander. Die Warendorf-Einbauküche verfügt über Echtmarmor-Arbeitsplatten und ist mit einer umfassenden Auswahl an elektrischen Markengeräten ausgestattet. Der zentrale Kamin sorgt, insbesondere nach der Erneuerung der Kaminkassette im Jahr 2024, für eine angenehme Atmosphäre im Wohn- und Essbereich. Großformatige, bodentiefe Fenster durchfluten diesen Bereich mit Tageslicht und ermöglichen einen direkten Zugang auf die großzügige, sich über die gesamte Hausbreite erstreckende Terrasse mit einer Tiefe von ca. 5 Metern. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Hauptschlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie Kinderzimmer. Alle Wohnräume wurden mit Q3-Putz und Malervlies ausgestattet und verfügen über eine vollständige Klimatisierung. Das moderne Badezimmer bietet eine großflächige Regendusche und eine hochwertige Sanitärausstattung, wodurch besondere Wohnqualität entsteht.

Das Dachgeschoss wurde vollständig erneuert, einschließlich des kompletten Rückbaus des alten Daches sowie dem Neuaufbau eines Satteldachs mit umfassender Dämmung. Zwei großzügige, giebelseitige Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Ursprünglich als Elternschlafzimmer mit Bad vorgesehen, wurde das Dachgeschoss flexibel als Trainings-, Arbeits- und

Gästezimmer weiterentwickelt. Das vollständig ausgebaute Elternbad steht hier zur Verfügung. Hochwertiger Q3-Wandputz, Malervlies und eine Fußbodenheizung unterstreichen die Ausstattungsqualität, die vollständige Klimatisierung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima.

Im Kellergeschoss finden sich eine Waschküche, ein separates Bügelzimmer, ein Heizungs- sowie Technikraum. Der Zugang zum ehemaligen unterirdischen Pool ist versiegelt und verschlossen.

Modernste Haustechnik ist durch das umfangreiche Busch-Jaeger-Bus-System gegeben. Hierüber lassen sich Beleuchtung, Jalousien und die Heizungsanlage steuern. Die moderne Gastherme inklusive Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung. In sämtlichen Wohnbereichen – mit Ausnahme des Kellers – wurde eine Fußbodenheizung installiert, ebenso eine vollständige Klimatisierung. Auch außen präsentiert sich die Immobilie durchdacht: Im Jahr 2021 wurden sämtliche Entwässerungsleitungen erneuert und die Wege und Hofflächen neu gepflastert. Das Grundstück verfügt über ein elektrisches Zufahrtstor, das per Funk oder Telefon bedient werden kann, sowie ein umfassendes Kameraüberwachungssystem mit drei Außenkameras. Ein hochwertig errichtetes Poolhaus mit großzügiger Faltschiebe-Fensteranlage, vorbereitetem Saunabereich und installierten Duschen erweitert die Nutzungsmöglichkeiten um Wellness- und Freizeitbereiche.

**Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg**

## Ausstattung und Details

### Dachgeschoss

- Vollständiger Rückbau des alten Daches bis auf die Betondecke
- Neuaufbau eines Satteldachs inkl. vollständiger Dämmung
- Großzügige, giebelseitige Fensterfronten auf beiden Seiten
- Ursprünglich geplant als Elternschlafzimmer mit Bad
- Elternbad vollständig realisiert
- Schlafbereich später umgenutzt als Trainings-, Arbeits- und Gästezimmer
- Hochwertiger Q3-Wandputz mit Malervlies
- Fußbodenheizung
- Vollständige Klimatisierung

### Obergeschoss

- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Separates Ankleidezimmer
- Modernes Badezimmer mit:
  - o Großzügiger Regendusche
  - o Hochwertiger Sanitärausstattung
- Q3-Putz mit Malervlies in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- Klimatisierte Wohnräume

### Erdgeschoss

- Repräsentativer Eingangsbereich und Vorflur
- Offenes Wohnkonzept mit:
  - o Wohnzimmer
  - o Esszimmer

- o Offener Küchenlandschaft
- Hochwertiger Kamin zentral im Wohn-/Essbereich  
(Kaminkassette erneuert im Jahr 2024)
- Warendorf-Einbauküche mit:
  - o Echtmarmor-Arbeitsplatten
  - o Vollausrüstung an elektrischen Markengeräten
- Großformatige, bodentiefe Fenster
- Direkter Zugang zur:
  - o Terrasse über die gesamte Hausbreite
  - o Ca. 5 Meter Terrassentiefe
- Q3-Putz mit Malervlies
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung

#### Kellergeschoss

- Waschküche
- Separates Bügelzimmer
- Heizungsraum
- Technikraum
- Verschlüsselter und versiegelter Zugang zum ehemaligen unterirdischen Pool
- Keine Fußbodenheizung im Kellergeschoss

#### Fenster, Fassade & Baukonstruktion

- Einbau neuer, bodentiefer Fenster nach Öffnung der Fensterdurchführungen
- Dreifachverglaste Fenster von Schüco
  - o Außen: Anthrazit
  - o Innen: Weiß
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS):
  - o 14 cm Dämmung
  - o Feinspachtelung
  - o Weißer Oberanstrich

#### Haustechnik & Energie

- Komplette Bus-Technik von Busch-Jaeger
  - o Steuerung von:

■ Beleuchtung

■ Jalousien

■ Heizungsanlage

- Austausch der Heizungsanlage:
  - o Moderne Gastherme
  - o Ergänzt durch Solaranlage zur Warmwasserunterstützung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Keller)
- Vollständige Klimatisierung aller Wohnräume

Boden- und Innenausstattung

- Hochwertige Bodenbeläge:
  - o Echtholzparkett
  - o Italienische Bodenfliesen im Format 120 cm × 120 cm
- Einheitlicher Q3-Putz mit Malervlies in sämtlichen Wohnräumen

Außenanlagen & Grundstück (2021)

- Komplette Erneuerung der Entwässerungsleitungen
- Neuverpflasterung sämtlicher Wege und Hofflächen
- Rigolen-System auf dem Grundstück:
  - o Poolhausbereich und ca. halber Garten abwassergebührenbefreit
- Elektrisches Zufahrtstor:
  - o Öffnung per Funk oder Telefon
- Kameraüberwachung:
  - o Drei Außenkameras

Poolhaus (Baujahr 2021)

- Hochwertig errichtetes Poolhaus mit Satteldach
- Fußbodenheizung
- Feinputzfassade
- Großzügige Faltschiebe-Faltfensteranlage an der Front
  - o Dreifachverglasung
  - o Ebenfalls Schüco
- Vorbereiteter Saunabereich:
  - o Elektroleitungen bereits verlegt
  - o Duschen vollständig installiert
- Multifunktional nutzbar (Wellness, Gäste, Freizeit)

**Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg**

## Alles zum Standort

Das Dellviertel ist ideal für Großstadtliebhaber. Es grenzt südlich an die Altstadt und ist nicht zuletzt durch den in der Mitte des Viertels gelegenen sechseckigen Dellplatz mit seinen Kneipen und Kultureinrichtungen heiß begehrt. Viele der spätklassizistischen Häuser des Dellviertels wurden im zweiten Weltkrieg völlig zerstört und durch Neubauten ersetzt. In Randlage finden sich jedoch auch schmucke Altbauten, die Straßen sind relativ verwinkelt unbedingt die Innenhöfe grün.

Im Stadtteil selbst gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien. Besorgungen für den täglichen Bedarf können im Viertel getätigt werden. Für den Großeinkauf muss man allerdings einen der benachbarten Stadtteile aufsuchen, was wegen der zentralen Lage und hervorragenden Verkehrsanbindung unkompliziert ist. Im Osten des Viertels befindet sich der Hauptbahnhof Duisburgs und parallel zu den Gleisen verläuft die Autobahn A 59. Von hier ist es nicht weit zum Düsseldorfer Flughafen.

**Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26088011 - 47053 Duisburg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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