Duisburg – Mittelmeidereich

Zweifamilienhaus in grüner Wohnlage von Duisburg Meiderich

Objektnummer: 26227536

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 397 m^2

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

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

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Auf einen Blick

Objektnummer	26227536	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1957	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	207.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.08.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Die Immobilie

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1957 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Duisburg-Meiderich und steht auf einem ca.297m² großen Grundstück.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 137m², verteilt auf zwei Wohneinheiten, bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als attraktive Kapitalanlage mit Eigennutzungsmöglichkeit.

Über den Hauseingang gelangen Sie in die Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69m². Die einladende Diele erschließt alle Räume dieser gut geschnittenen Wohnung. Direkt angrenzend befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer eignet.
Gegenüber liegt das Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der viel Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen großen Esstisch für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet.
Die separate, praktisch geschnittene Küche schließt sich unmittelbar an und überzeugt durch kurze Wege.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung ideal für Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder eine kleine Familie.

Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im 1. Obergeschoss. Diese verfügt über einen identischen Grundriss wie die Erdgeschosswohnung.

Das Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut, ist jedoch als Nutzfläche ausgewiesen und bietet vielseitige Verwendungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder zusätzliche Abstellfläche.

Die Wohnung im Obergeschoss ist seit 01.01.2006 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 400,00 €.
Die Erdgeschosswohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei, wodurch sich dem zukünftigen Eigentümer flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über insgesamt sechs Kellerräume, die

reichlich Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Vom Keller aus gelangen Sie direkt über eine Treppe in den pflegeleicht angelegten Garten. Eine Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Der seitliche sowie der vordere Gartenbereich bieten weitere Sitzmöglichkeiten und ausreichend Platz für Gartenmöbel oder individuelle Gestaltungsideen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie die seitlich am Haus gelegene Zufahrt, die Stellmöglichkeiten für zwei bis drei Pkw bietet.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als interessantes Angebot mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnkonzepte zu verwirklichen.

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Duisburg- Meiderich und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.
Das Bero-Center mit seinem vielfältigen Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen ist in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.

Der Ruhrpark sowie der beliebte Landschaftspark Duisburg-Nord befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten im Grünen ein.

Kindergärten, Schulen sind ebenfalls in kurzer Entfernung vorhanden.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Duisburger Innenstadt und der umliegenden Stadtteile.

Darüber hinaus sind die Autobahnen A3, A42 und A59 in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Oberhausen, Essen, Düsseldorf und das gesamte Ruhrgebiet.

Objektnummer: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

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: 26227536 - 47137 Duisburg – Mittelmeidereich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com