Duisburg / Duissern

Duissern: Moderne & möblierte 2-Zimmer-ETW mit Parkett, Energieeffizienzklasse C & Top-Lage

Objektnummer: 25080027

KAUFPREIS: 149.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 57 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

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

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Auf einen Blick

Objektnummer	25080027
Wohnfläche	ca. 57 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1954

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Regenerativ
Energieausweis gültig bis	25.08.2030

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	86.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Die Immobilie

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

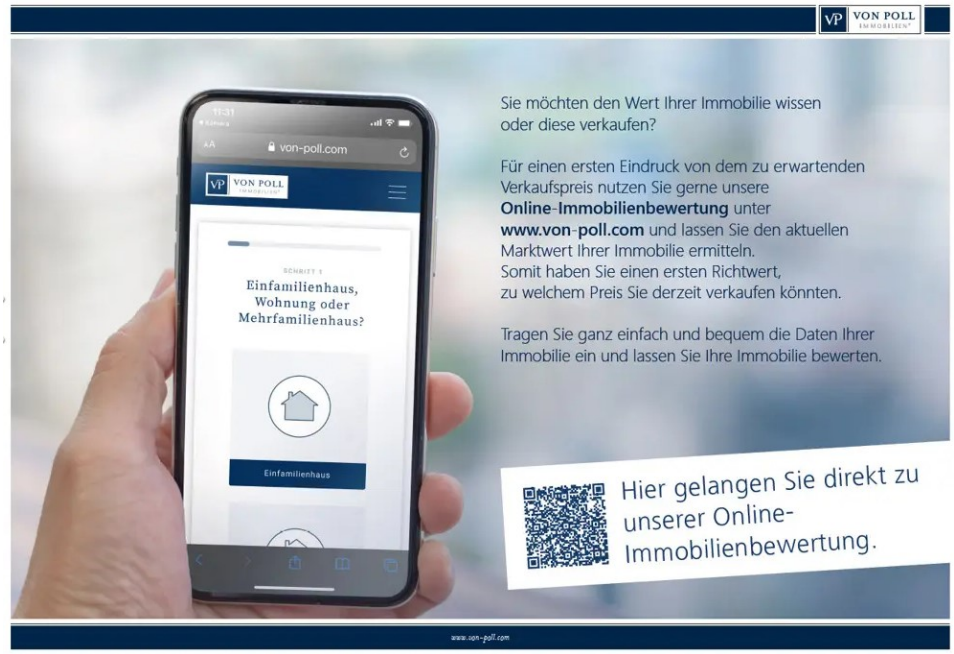
Die Immobilie

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Die Immobilie

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Die Immobilie



Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Die Immobilie

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Die Immobilie

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

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: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Ein erster Eindruck

Sie suchen mehr als nur eine Immobilie? Dieses Angebot bietet Ihnen die einzigartige Flexibilität: Nutzen Sie diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung als sichere Kapitalanlage oder verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom eigenen, rundum erneuerten Zuhause in Top-Lage ohne Renovierungsstress!

Das Objekt, Teil eines beständigen und laufend modernisierten Hauses von 1954, überzeugt mit der guten Energieeffizienzklasse C und einem rundum sorglosen, modernen Gesamterscheinungsbild. Die Wahl liegt ganz bei Ihnen.

Ihre Vorteile im Überblick – für beide Nutzungen:

Sofortige Rendite ODER mögliche Eigennutzung: Laufendes Mietverhältnis für Kapitalanleger oder für Eigenmutzer. Einfach Schlüssel übernehmen und starten!

Top-Modernisiert & Sorglos: Keine Renovierungskosten, keine Handwerker – genießen Sie von Tag eins an hochwertige Ausstattung inkl. Markenküche und Parkett.

Perfekte Lage: Urban, dynamisch und bestens angebunden für ein Leben in der ersten Reihe.

Ihr potentielles Zuhause im Detail:

Stellen Sie sich vor, Sie betreten Ihre eigene vier Wände. Ein freundlicher Flur begrüßt Sie und führt in Ihren hellen und weitläufigen Wohnbereich, der durch große Fensterfronten in ein warmes Licht getaucht wird. Der hochwertige Parkettboden und die kluge Raumaufteilung schaffen ein Ambiente, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird – Ihr perfekter Rückzugsort nach einem langen Tag.

Kochen und Genießen in Ihrer modernen Einbauküche – absolut alltagstauglich.

Ihr Ruhepol: Das separate Schlafzimmer bietet Platz für eine große Bettgruppe und sorgt für erholsame Nächte. Starten Sie erfrischt in den Tag in Ihr vollständig renoviertes Tageslichtbad mit luxuriöser Regendusche – Ihr privates Wellness-Feeling inklusive.

Die Lage: Leben in der ersten Reihe

Verwirklichen Sie Ihren Lebenstraum in einer begehrten, urbanen Lage mit exzellenter Infrastruktur. Alles, was das Leben lebenswert macht, ist direkt vor Ihrer Haustür: Öffentliche Verkehrsmittel, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, trendige Cafés und Restaurants. Sowohl das pulsierende Innenstadtleben als auch grüne Oasen zur Erholung sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Perfekt für alle, die das urbane Leben lieben.

Für Kapitalanleger: Dieses Angebot richtet sich an anspruchsvolle Investorinnen und Investoren, die verstanden haben, dass Qualität und ein fertiges Konzept den langfristigen Wert steigern.

Für Eigennutzer: Nutzen Sie die einmalige Chance, in dieses Heim ohne Renovierungsaufwand einzuziehen und Ihr neues Leben zu genießen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich, ob dieses Schmuckstück die Grundlage Ihrer Altersvorsorge oder Ihr neues Zuhause wird!

Zusammenfassung der Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 57 m²

Zimmer: 2

Energieeffizienzklasse: C

Status: Vollmöbliert vermietet (Kaltmiete: 540 €) – Mietende für Eigennutzung möglich.

Besonderheiten: Moderne Einbauküche mit Markengeräten, Tageslichtbad mit Regendusche, Parkettboden, exzellente Lage

Kontaktieren Sie uns für Ihre exklusive Besichtigung und individuelle Beratung!

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Ausstattung und Details

Allgemeine Angaben
• Objektart: Eigentumswohnung
• Zimmer: 2 Zimmer
• Wohnfläche: ca. 57 m²
• Baujahr: 1954
• Energiestandard: Energieeffizienzklasse C
Miet- & Nutzungssituation
• Aktueller Status: Vollmöbliert vermietet seit 01.05.2022
• Kaltmiete: 540,00 € monatlich
• Nutzungsoptionen: Kapitalanlage: Sofortige, stabile Mieteinnahme
• Wohn-/Schlafbereich: Hochwertiger Parkettboden, große Fensterfronten, lichtdurchflutet, kluge Raumaufteilung
• Küche:Moderne Einbauküche inklusive, mit Markenelektrogeräten
• Badezimmer: Tageslichtbad mit großer Dusche und Regenduschfunktion, moderne Fliesen, Handtuchheizkörper
• Sonstiges: Vollmöblierung (im Preis inkludiert), gepflegtes Nachbarschaftsumfeld
Lage & Umgebung
• Verkehrsanbindung:Hervorragende Anbindung an den ÖPNV
• Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants in unmittelbarer Nähe
• Freizeit & Erholung: Nahe zur Innenstadt sowie zu grünen Parks und Naherholungsgebieten
Zielgruppe & Argumentation
• Für Kapitalanleger: Sichere, sofortige Rendite ohne Renovierungskosten oder Leerstand.
• Für Eigennutzer: Modernisiertes Heim in Top-Lage ohne Sanierungsaufwand.

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Alles zum Standort

Herzlich willkommen in einer der beliebtesten und grünsten Lagen Duisburgs: Duissern!

Diese modernisierte Eigentumswohnung liegt im charmanten und stark nachgefragten Stadtteil Duissern, der für seine exzellente Infrastruktur, seine ruhigen, villenbestückten Straßenzüge und seine unschlagbare Nähe zur Natur und zur City bekannt ist.

Diese Eigentumswohnung profitiert in höchstem Maße von der absolut zentralen und dennoch ruhigen Lage. Alles, was das urbane Leben begehrt, ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar:

Natur & Erholung pur: Genießen Sie die unmittelbare Nähe zu den grünen Lungen Duisburgs. Der malerische Botanische Garten mit seiner Blütenpracht, der Duisburger Zoo mit seiner weltweit renommierten Delfinanlage und die weitläufigen Wald- und Parkanlagen des Kaisersbergs laden direkt vor Ihrer Haustür zu Spaziergängen, Joggingrunden und entspannten Wochenenden ein.

Perfekte Infrastruktur für Familien: Die Lage ist ideal für Familien. Mehrere exzellente Schulen (z.B. das Steinbart-Gymnasium), Kindergärten und Kindertagesstätten befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen – ein unschätzbarer Vorteil im Alltag.

Wissenschaft & Bildung direkt vor der Nase: Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Universität Duisburg-Essen (Campus Duisburg). Dies macht die Wohnung nicht nur perfekt für Mitarbeiter oder Professoren, sondern auch für eine lukrative Kapitalanlage durch Vermietung an Studierende, die die kurzen Wege sehr zu schätzen wissen.

Top-Anbindung & City-Nähe: Sie sind in nur wenigen Minuten im Herz der Duisburger Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot. Die Anbindung an den ÖPNV (Bus und Straßenbahn) ist hervorragend, und auch die Autobahnen A 3 und A 59 sind schnell zu erreichen. Damit sind Sie blitzschnell in Düsseldorf, Essen oder Oberhausen.

Fazit:
Diese Wohnung bietet die seltene Kombination aus beschaulicher Ruhe in einer grünen, vornehmen Wohngegend und der dynamischen Lebendigkeit einer Universitätsstadt mit

perfekter Infrastruktur. Duissern ist nicht nur eine Adresse, sondern ein Lifestyle – und hier sind Sie mittendrin.

Objektnummer: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 86.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25080027 - 47058 Duisburg / Duissern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com