

Duisburg / Mündelheim

# Moderner Bungalow mit Wärmepumpe, PV-Anlage, FB-Hzg, 3-fach Glas in Sackgasse in DU-Süd I Erbpacht

Objektnummer: 26080011



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 561 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

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

Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26080011	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2015
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1963	Nutzfläche	ca. 188 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Energieausweis gültig bis	22.03.2036	Endenergiebedarf	<b>38.90 kWh/m²a</b>
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>1963</b>

Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten** in Duisburg und Umgebung.  
Für Sie in den besten Lagen.

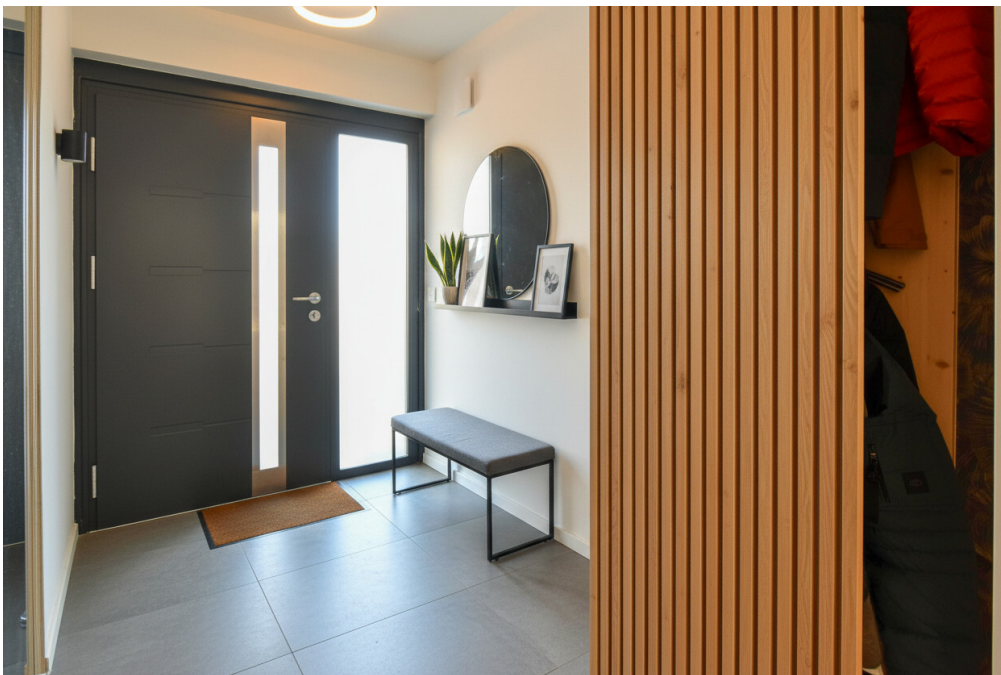
- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, KI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



VP VON POLL  
REAL ESTATE

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)

Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



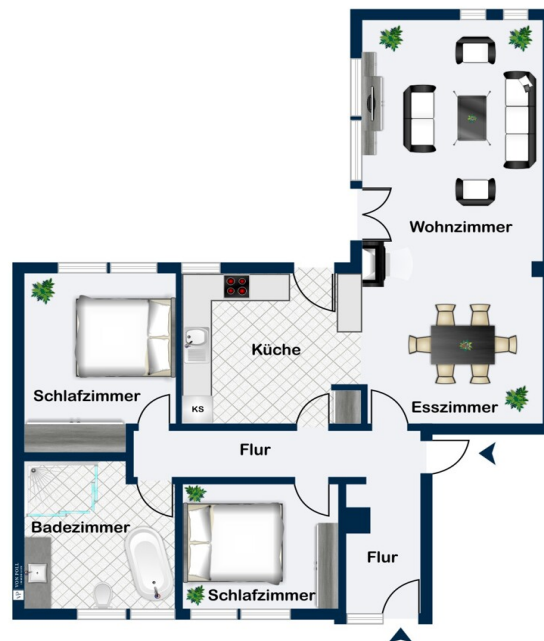
Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

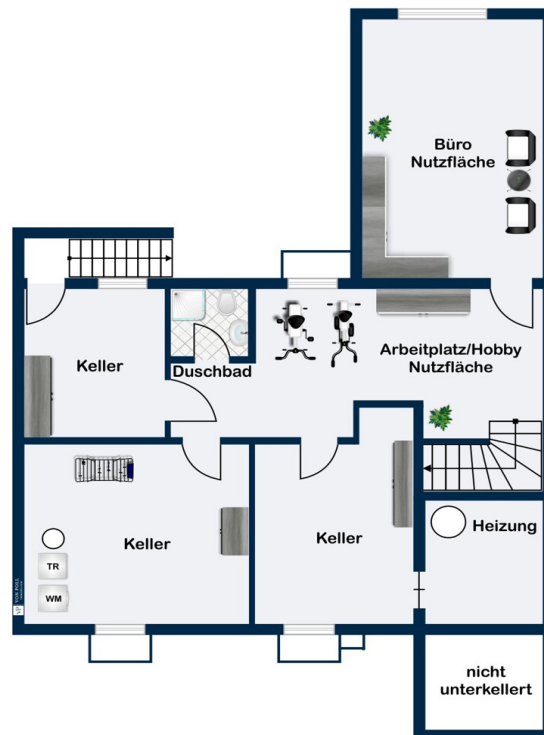
## Die Immobilie



Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Ein erster Eindruck

Dieser hochwertige, altersgerechte Bungalow in Sackgassenlage in Duisburg Mündelheim überzeugt durch seine durchdachte Modernisierung, umfassende Ausstattung und großzügige Raumaufteilung. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet auf insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer ausreichend Platz. Das Grundstück misst ca. 561 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und Gartenpflege. Das Erbpachtgrundstück weist eine Restlaufzeit von 35 Jahren auf, der Erbpachtgeber ist die KGM St. Judas Thaddäus.

Der Bungalow wurde im Jahr 1963 errichtet und im Jahr 2015 umfassend modernisiert. Der Zustand der Immobilie präsentiert sich zukunftsgerichtet, mit einer gehobenen Ausstattungsqualität. Eine moderne Wärmepumpe, die im Jahr 2025 erneuert wurde und über 2 Vorlauftemperaturen sowie einen großzügigen Warmwasservorrat verfügt, sorgt für effiziente Beheizung. Zusätzlich trägt eine Fußbodenheizung im Bad, in der Diele, im Wohn-/Essbereich und in der Küche zu einem angenehmen Raumklima bei.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und durch große Fensterflächen mit 3-fach Verglasung lichtdurchflutet. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche und das Esszimmer profitieren von dieser Ausstattung. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten optimalen Schutz sowie Komfort. Im Bad, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer wurden Doppel-IsoGlas-Fenster aus 1995 verbaut. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer sind klimatisiert und gewährleisten angenehme Temperaturen das ganze Jahr über.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der Wohnbereich ist zusätzlich mit einem Kamin ausgestattet, der für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit sorgt. Das Badezimmer aus 2015 zeichnet sich durch eine freistehende Badewanne und eine Walk-In Dusche aus.

Auch die technischen Installationen wurden im Rahmen der Modernisierung auf den neuesten Stand gebracht. Die Elektroinstallation im Erdgeschoss sowie die Wasser- und Abwasserleitungen stammen aus dem Jahr 2015. Eine Kalkfilteranlage unterstützt die Wasserqualität im Haus.

Die Außenbereiche laden zum Verweilen und Entspannen ein. Eine große Terrasse wurde im Jahr 2017 errichtet und grenzt an den Gartenbereich, der mit einer Grundwasserpumpe zur kostenneutralen Bewässerung ausgestattet ist. Für gesellige Stunden ist ein überdachter Außengrillplatz vorhanden. Der Pool mit Sandfilteranlage garantiert im Sommer

**Badevergnügen. Die PV-Anlage zur Versorgung von Poolpumpe und Heizung bietet 0,8 KWP Leistung.**

**Im Jahr 2022 wurde die Photovoltaikanlage mit 11,5 KWP sowie ein 10 KW Stromspeicher installiert.**

**So erreichen wir im Energiebedarf ein hervorragendes "A".**

**Der gepflegte Garten und die zahlreichen modernen Ausstattungsdetails machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und der hochwertigen Ausführung überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und erleben Sie diesen Altersgerechten Bungalow in Sackgassenlage in Duisburg Mündelheim persönlich.**

**Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## **Ausstattung und Details**

### **Allgemeine Eckdaten**

**Immobilientyp: Altersgerechter Bungalow**

**Lage: Sackgasse in Duisburg-Mündelheim**

**Baujahr: 1963**

**Umfassende Modernisierung: 2015**

**Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: ca. 561 m<sup>2</sup> (Erbpacht, Restlaufzeit 35 Jahre)**

**Erbpachtgeber: KGM St. Judas Thaddäus**

**Aktueller Erbpachtzins: 2037,98 € jährlich**

**Zimmer: 4 (davon 2 Schlafzimmer)**

**Bäder: 2**

### **Zustand & Modernisierung**

**Zukunftsgerechter, gepflegter Zustand mit gehobener Ausstattung**

**Erneuerung der Wärmepumpe im Jahr 2025**

**Elektroinstallation sowie Wasser-/Abwasserleitungen: erneuert 2015**

**Kalkfilteranlage zur Verbesserung der Wasserqualität**

### **Heizung, Energie & Technik**

**Moderne Wärmepumpe mit großem Warmwasserspeicher**

**Fußbodenheizung in Bad, Diele, Wohn-/Essbereich und Küche**

**Kamin im Wohnbereich**

**Klimaanlagen im Wohn- und Schlafzimmer**

**Energieeffizienzklasse: A**

### **Photovoltaik**

**PV-Anlage (0,8 kWp) für Pooltechnik**

**Erweiterung 2022:**

**PV-Anlage mit 11,5 kWp**

**Stromspeicher mit 10 kW**

### **Fenster & Raumgefühl**

**Große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung im Wohnbereich**

**Elektrische Rollläden**

**Doppel-IsoGlas-Fenster (1995) in Bad, Kinder- und Schlafzimmer**

**Offene, lichtdurchflutete Wohnraumgestaltung**

### **Innenausstattung**

**Modernes Badezimmer (2015):**

**freistehende Badewanne**

**Walk-In-Dusche**

**Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten**

**Außenbereich & Freizeit**

**Große Terrasse (2017)**

**Gepflegter Garten mit Grundwasserpumpe zur Bewässerung**

**Überdachter Außengrillplatz**

**Pool mit Sandfilteranlage**

**Gesamtfazit**

**Ein hochwertig modernisierter, energieeffizienter und altersgerechter Bungalow mit großzügigem Grundstück, moderner Technik und attraktivem Außenbereich in ruhiger Sackgassenlage.**

**Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Duisburg-Mündelheim zählt zu den besonders beliebten und ruhigen Wohngegenden im Süden Duisburgs. Die Kombination aus naturnaher Lage und gewachsener Infrastruktur macht Mündelheim vor allem für Familien und Ruhesuchende attraktiv. Die Immobilie selbst befindet sich in einer verkehrsarmen Sackgassenlage, die ein besonders entspanntes und sicheres Wohnumfeld bietet.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge am Flussufer, Radtouren entlang der grünen Wege oder entspannte Stunden in den umliegenden Parks – hier lässt sich die Natur unmittelbar genießen.

Durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz sind die Städte Duisburg, Düsseldorf und Krefeld schnell erreichbar. Berufspendler profitieren somit von kurzen Fahrzeiten und einer guten Verbindung zu den wichtigsten Wirtschaftszentren der Region.

Die Infrastruktur vor Ort bietet eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sodass der Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet werden kann. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Nachbarschaft für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Der barrierefrei gestaltete Bungalow fügt sich ideal in dieses Umfeld ein und bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene – ein Wohnkonzept, das sowohl heute als auch langfristig überzeugt.

Insgesamt besticht Duisburg-Mündelheim durch seine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit – eine ideale Adresse für alle, die ein Zuhause mit entspannter Atmosphäre und städtischer Nähe suchen.

**Objektnummer: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## **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](mailto:duisburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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