

Duisburg / Neudorf

# 2-Zi-ETW: Senioren- & behindertengerecht wohnen in Top-Lage nahe dem HEWAG Seniorenstift Neudorf

Objektnummer: 26080014



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

**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

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

Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26080014	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53,31 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2003	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	104.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie




Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN




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** 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Die Immobilie



Una visita  
virtual está disponible para  
esta propiedad

Für diese Immobilie ist eine  
virtuelle Besichtigung  
verfügbar

A virtual tour  
is available  
for this property

Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2003 und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept für Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf. Die Nutzung ist ausschließlich für Personen ab 60 Jahren oder mit anerkanntem Pflegegrad vorgesehen – ideal für ein ruhiges, sicheres und altersgerechtes Wohnumfeld.

Die Wohnung liegt in der zweiten Etage und ist bequem sowie barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Sie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich verfügt über eine großzügige Fensterfront mit Doppelisolierverglasung aus dem Baujahr, die für angenehmen Lichteinfall sowie solide Wärme- und Schalldämmung sorgt. Die offen integrierte Küchenzeile ermöglicht kurze Wege und eine praktische Nutzung im Alltag.

Die Ausstattung umfasst Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie pflegeleichte Fliesen. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren, barrierefreien Dusche ausgestattet und bietet hohen Komfort sowie Sicherheit im täglichen Gebrauch. Ein in der Wohnung installierter Notrufknopf sorgt zusätzlich für ein beruhigendes Gefühl im Alltag – sowohl für Bewohner als auch für Angehörige.

Ein Waschraum mit angrenzender Trockenfläche auf derselben Etage und ein Abstellraum in der oberen Etage ergänzt die praktische Ausstattung. Darüber hinaus gehört ein eigener Stellplatz zur Wohnung, der komfortables und jederzeit verfügbares Parken ermöglicht.

Die Beheizung erfolgt über ein effizientes Fernwärmesystem und gewährleistet eine zuverlässige Energieversorgung.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf, wodurch zusätzliche Betreuungs- und Versorgungsangebote bei Bedarf schnell erreichbar sind. Die Umgebung ist ruhig,

gepflegt und optimal auf die Bedürfnisse der Zielgruppe abgestimmt.

Ob als langfristig stabile Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – diese Wohnung vereint Komfort, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit in idealer Weise und bietet beste Voraussetzungen für ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter.

**Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## Ausstattung und Details

### Lage & Umfeld:

Ruhige und gepflegte Wohnlage in Duisburg-Neudorf mit sehr guter Infrastruktur.

### Zielgruppe:

Ideal für Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf – optimale Bedingungen für altersgerechtes, selbst bestimmtes Wohnen.

### Nahversorgung:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar und sichern eine komfortable Alltagsversorgung.

### Besonderheit:

Unmittelbare Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf mit zusätzlichen Betreuungsangeboten.

### Fazit:

Ruhige, sichere Lage mit kurzen Wegen – perfekt für komfortables Wohnen im Alter.

**Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Kommandantenstraße im beliebten Duisburger Stadtteil Neudorf und überzeugt durch eine ruhige, gepflegte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung ist besonders auf die Bedürfnisse von Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf ausgerichtet und bietet ideale Voraussetzungen für ein selbst bestimmtes, altersgerechtes Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag – ganz ohne lange Wege. Dies sorgt für ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Lebensqualität.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf. Dadurch stehen bei Bedarf zusätzliche Betreuungs- und Unterstützungsangebote schnell und zuverlässig zur Verfügung – ein großer Pluspunkt sowohl für Bewohner als auch für Angehörige.

Die Lage vereint Ruhe, Sicherheit und eine sehr gute Nahversorgung und ist damit ideal für Senioren, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein selbst bestimmtes Leben im Alter legen.

**Objektnummer: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## 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)