Duisburg – Bergheim

DHH für Gartenliebhaber, viel Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 25070011

KAUFPREIS: 479.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 121 m² • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 607 m²

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

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

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25070011
Wohnfläche	ca. 121 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	70.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

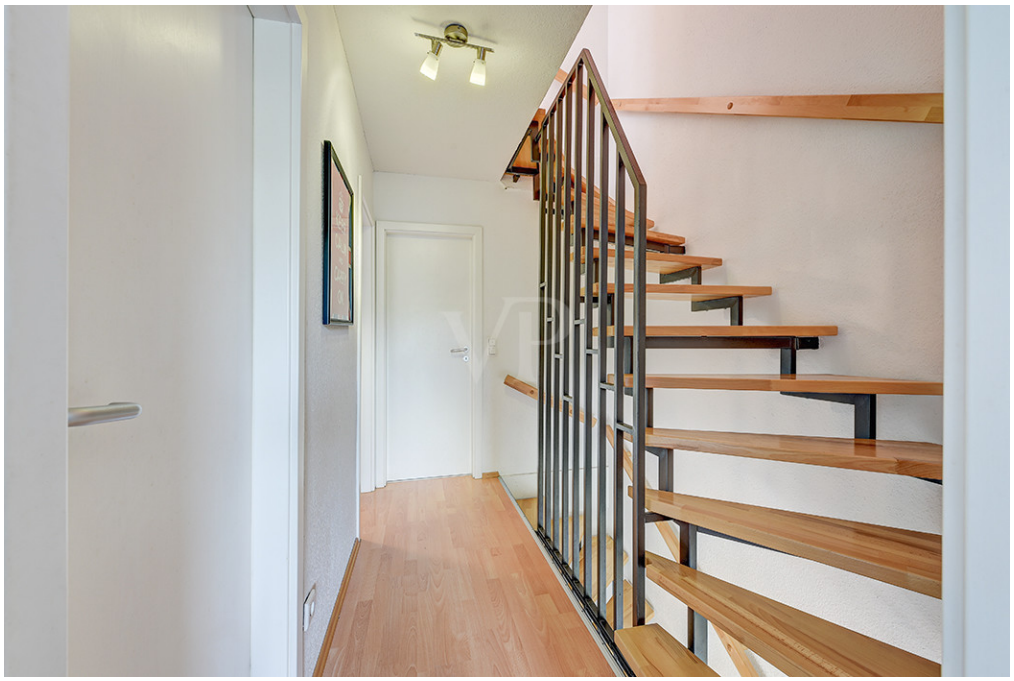
Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese sehr gepflegte, vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 121 m². Das Haus wurde im Jahr 2006 fertiggestellt und seitdem fortlaufend modernisiert. Das Haus befindet sich deshalb in einem sehr gepflegten Zustand.

Mit insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Es gibt drei Schlafzimmer mit viel Stellfläche und optimalem Lichteinfall. Diese Zimmer eignen sich für die ganze Familie.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut und erfreut sich über circa 30m² Wohnfläche. Ein idealer Raum für Teenager oder junge Erwachsene!
Das Tageslichtbad verfügt über eine Wanne und ein eine Dusche.
Von dem lichtdurchfluteten Wohn-/Esszimmer gelangt man durch eine große Doppelflügeltür (mit zusätzlicher Fliegengitter-Schiebetür) zu einem Highlight des Hauses:
Die riesige Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen. Diese wurde im Zuge der ständigen Modernisierungen erweitert und teilweise überdacht. Eine Markise spendet Schatten. In den nicht einsehbaren Garten lädt eine perfekte Aufstellmöglichkeit für einen Swimming-Pool zum Erfrischen ein. Autoliebhaber freuen sich über eine Garage und einen Außenstellplatz.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, die eine solide Immobilie in guter Lage suchen. Durch die Lage und optimale Raumverteilung sowie die angebotenen Annehmlichkeiten, ist dies ein perfektes Zuhause für Menschen, die eine unkomplizierte, ruhige und moderne Lebensweise schätzen.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kann Ihnen ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie unsere Büro Mo-Fr in der Zeit von 09:00-13:00 Uhr unter der Festnetznummer 02841-88 15 850 und vereinbaren einen Termin.

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Ausstattung und Details

- doppelverglaste, weiße Kunststofffenster
- Rollläden
- EG und UG Fliesen
- OG Laminat/ im Bad Fliesen
- Einbauküche
- übergroße Terrasse mit Markise und teilweise Überdachung
- Garage mit Tür zum Garten + einen Stellplatz davor
- Kellerbar
- Gasbrennwerttherme aus 2021
- Internetanschluss: DSL bis 250 Mbit, Glasfaser Leerrohr/Erdarbeiten bereits abgeschlossen

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Alles zum Standort

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte liegt in Duisburg-Bergheim. Den attraktiven Toeppersee können Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. Ebenso liegt der Stadtpark in fußläufiger Nähe. Sie laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder zum gemütlichen Verweilen ein. In diesem Stadtteilzentrum befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten).
Fußläufig erreichen Sie etliche Bus-Haltestellen (920,921) und der Bahnhof Trompet ist ebenfalls nahegelegen.
Die Anschlussstelle zur A40 ist ebenso nur wenige Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com