

Duisburg / Neumühl

# Modern und gepflegt: Gemütlicher Bungalow mit großzügigem Wohngefühl - Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 25174019



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 329 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

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

Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25174019   |
| Wohnfläche   | ca. 116 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1979       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 319.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 108.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005           |

Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Die Immobilie



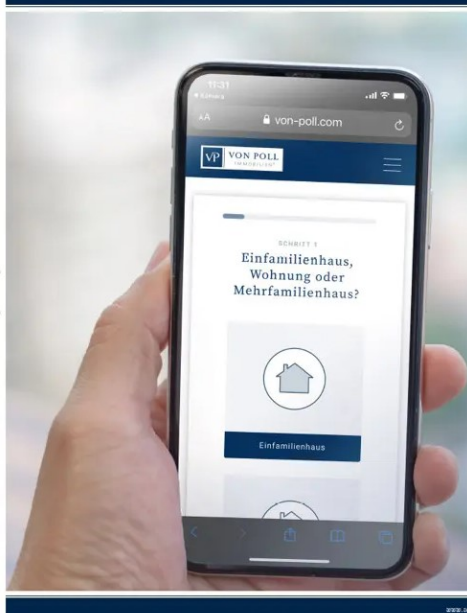
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



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.



Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Baujahr 1979 bietet auf einer Wohnfläche von etwa 116 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause in einer ruhigen und gefragten Wohngegend. Das großzügige Grundstück von ca. 329 m<sup>2</sup> lässt Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einem äußerst gepflegten und übersichtlich angelegten Garten. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist durch ihre geschickte Raumaufteilung sowohl für Paare als auch für Familien interessant.

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück. Der entsprechende Erbpachtvertrag hat eine Restlaufzeit von 53 Jahren; die monatliche Erbpacht beträgt aktuell ca. 93 €. Dies bietet Käufern die Möglichkeit, Wohneigentum in attraktiver Umgebung und dennoch zu kalkulierbaren Konditionen zu erwerben.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die moderne und stilvolle Einrichtung einen repräsentativen Eindruck. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, mit Zugang zu der überdachten Terrasse, welche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien bietet und den Außenbereich optimal einbindet, besticht durch seine Helligkeit und das harmonische Raumkonzept. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und erlauben einen angenehmen Blick auf den kleinen, aber sehr gepflegten und gemütlichen Garten.

Die Immobilie verfügt über zwei ansprechend angelegte Schlafzimmer, die durch ruhige Raumlage und Größe überzeugen. Das Badezimmer wurde zeitgemäß ausgestattet und bietet neben einer modernen, ebenerdigen Dusche auch neue Fenster, die wie im Gäste-WC für angenehme Lichtverhältnisse und Belüftung sorgen. Für besonders angenehmen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung im Haus; Warmwasser wird über effiziente Durchlauferhitzer bereitgestellt. An weiteren Ausstattungsmerkmalen überzeugt die hochwertige Auswahl der verwendeten Materialien und Oberflächen in allen Bereichen des Hauses.

Die Küche fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein und wurde – wie der übrige Wohnbereich – sehr modern eingerichtet. Alle Räume sind geschmackvoll gestaltet und bieten zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Neue Fenster im Bad und Gäste-WC sorgen für moderne Standards und Energieeffizienz.

Ein besonderes Plus stellen die Räume im Hauskeller dar: Zwei großzügige Zimmer können zu Wohnzwecken genutzt werden, bieten also weiteren Wohn- oder Arbeitsraum



nach Bedarf.

Zusätzlich befinden sich im Keller ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein separater Partyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für gesellige Anlässe eröffnet. Eine angeschlossene Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und ermöglicht einen direkten Zugang zum Haus.

Das Dach wurde vor etwa 10 Jahren erneuert und entspricht damit modernen Anforderungen an Schutz und Wärmedämmung. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus durchgehend sehr gepflegt und einladend, wobei die gehobene Ausstattungsqualität einen besonderen Wohnwert bietet.

Dieses Angebot eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger Umgebung, Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – diese Immobilie hat viel zu bieten.

Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Ausstattung und Details

- Gas-Heizung / Fußbodenheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- doppelverglaste Holzfenster
- Rollos
- Fliesen und Parkettboden
- Bad und Gäste-WC vor ca. 3 Jahren erneuert



Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Alles zum Standort

Duisburg-Neumühl präsentiert sich als ein beständiger und familienfreundlicher Wohnstadtteil im nördlichen Duisburg, der mit seiner ruhigen Atmosphäre und stabilen Infrastruktur überzeugt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität, wobei die laufenden städtebaulichen Erneuerungen und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen eine solide Grundlage für ein sicheres und zukunftsorientiertes Wohnen schaffen.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Bildung, Gesundheit und Freizeit macht das Leben in Neumühl besonders angenehm. Für die Gesundheit der Familie sorgen nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, sodass medizinische Versorgung jederzeit schnell zugänglich ist. Die Freizeitgestaltung wird durch vielfältige Parks, Sportanlagen und Spielplätze bereichert, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Raum für Bewegung und Gemeinschaft bieten. Praktische Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung und erleichtern den Alltag.

Der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien, hervorragend angebunden und gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt bietet Duisburg-Neumühl Familien ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Zuhause, das durch seine durchdachte Infrastruktur und die Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten ein ideales Umfeld für ein erfülltes und harmonisches Leben schafft.

Objektnummer: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 108.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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