

Duisburg / Wanheim-Angerhausen

# Barrierearme, modernisierte 2-Zi-Whg mit Aufzug, Loggia und Einbauküche im Duisburger Süden

Objektnummer: 26080010



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

**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

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

**Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26080010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>149.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>		

**Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>142.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>04.07.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1971</b>

Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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 Marktkennntnis 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: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Die Immobilie



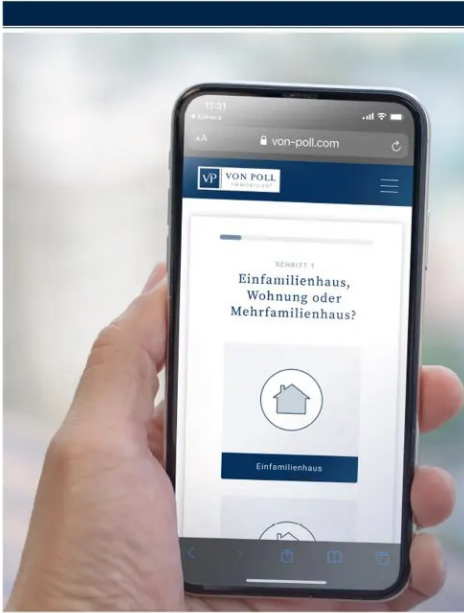
Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Die Immobilie




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: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1971 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität, Komfort und zeitgemäßem Wohngefühl. Auf rund 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Der gut geschnittene Grundriss umfasst eine einladende Diele, eine separate Küche inklusive Einbauküche, ein helles Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, ein modern ausgestattetes Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus direkt zugänglich ist und den Wohnraum auf attraktive Weise ins Freie erweitert.

Große Fensterflächen mit doppelverglasten Isolierfenstern sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und tragen gleichzeitig zu einer guten Wärme- und Schalldämmung bei. Die Loggia bietet zudem einen geschützten Außenbereich, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, sodass das Waschen bequem innerhalb der Wohnung erfolgen kann. Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat unterstreichen den zeitgemäßen Charakter und sorgen für eine pflegeleichte sowie langlebige Nutzung im Alltag.

Ein Aufzug gewährleistet einen komfortablen Zugang zur Wohnung und macht sie auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität gut erreichbar. Die barrierearme Ausgestaltung trägt zusätzlich zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, die Fassade wurde kürzlich instand gesetzt und unterstreicht den positiven Gesamteindruck der Immobilie.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2023 zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 540 €. Das Hausgeld beläuft sich auf 373,91 € und deckt unter anderem laufende Betriebs- und Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums ab.

Insgesamt handelt es sich um ein attraktives Angebot für alle, die eine helle, gut geschnittene

**und modernisierte Wohnung mit Loggia und Aufzug suchen. Die Kombination aus solider Vermietung, durchdachtem Grundriss und gepflegtem Gesamtzustand macht diese Immobilie zu einer überzeugenden Investition.**

**Ideal geeignet für Kapitalanleger mit Fokus auf solide Vermietung sowie für Eigennutzer mit perspektivischem Bedarf.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich gerne bei uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **Ausstattung und Details**

**Bitte beachten Sie das die Heiztechnik vor 4,5 Jahren auf Fernwärme umgestellt wurde. Der vorliegende Energieausweis weist noch "Öl" als Energielieferant aus. In diesem Zuge ist eine bessere Energieeffizienz wahrscheinlich.**

**Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **Alles zum Standort**

Herzlich willkommen in Duisburg Wanheim-Angerhausen, einer der charmantesten und lebenswertesten Stadtteile im Duisburger Süden. Diese bezaubernde Wohngegend verbindet gekonnt städtisches Flair mit naturnaher Erholung und bietet Ihnen somit eine einzigartige Lebensqualität.

Wanheim-Angerhausen zeichnet sich durch seinen freundlichen und familiären Charakter aus. Hier erleben Sie ein angenehmes Miteinander, in dem Nachbarschaft noch großgeschrieben wird. Die malerischen Straßen und gepflegten Gärten verleihen dem Stadtteil eine ansprechende Atmosphäre, die zum Verweilen und Spazieren einlädt.

Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell die umliegenden Stadtteile sowie das Stadtzentrum zu erreichen. Die Autobahn A59 ist ebenfalls in greifbarer Nähe, was Pendeln und Reisen deutlich erleichtert.

Hier bietet sich Ihnen eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Lokale Geschäfte, Supermärkte und Märkte in der Umgebung sorgen dafür, dass Sie alles Nötige bequem erreichen können.

Die Lage nahe des Rheinufer (1.8 km) ermöglicht es Ihnen, erholsame Stunden in der Natur zu verbringen. Der Rhein bietet nicht nur eine beeindruckende Kulisse, sondern auch diverse Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Spaziergehen und Picknicken. Zudem sind Parks und Grünflächen in der Nähe, die Raum für Erholung bieten.

Familien mit Kindern finden hier eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten. Die Bildungseinrichtungen in der Umgebung sind bekannt für ihre Qualität und bieten Ihren Kindern optimale Lernbedingungen.

Duisburg Wanheim-Angerhausen vereint die Vorzüge eines idyllischen Lebens im Grünen mit der Nähe zur Stadt. Hier erwartet Sie eine lebendige Gemeinschaft, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Möglichkeit, Ihre Freizeit in der Natur zu genießen. Entdecken Sie die unvergleichliche Atmosphäre dieses Stadtteils und lassen Sie sich von seinen Vorzügen überzeugen.

**Objektnummer: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26080010 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **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)**