Duisburg – Homberg

Moderne Maisonette-Wohnung in Zweifamilienhaus mit separatem Eingang

Objektnummer: 23070017

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

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

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23070017
Wohnfläche	ca. 102 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	22.09.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	C
Endenergie-verbrauch	89.70 kWh/m²a

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

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: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Ein erster Eindruck

Diese geräumige Maisonettewohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus in Duisburg Homberg, Baujahr 1999. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von etwa 102 m² und bietet somit ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Sie verfügt über insgesamt 3.5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Ein Highlight dieser Immobilie ist der separate Eingang, der für Privatsphäre und Ruhe sorgt. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die offene Gestaltung bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung. Die lichtdurchflutete Wohnung wurde 2016 /2019 modernisiert (teilw. Bodenbeläge, Bäder, Heizung) Im Obergeschoss befinden sich eine Küche, eine Diele und ein WC. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf einen kleinen gemütlichen Balkon, der zum Sonnenbaden oder für gesellige Abende im Freien genutzt werden kann. Eine Wendeltreppe führt zum geräumigen Spitzboden, der ein großes Schlafzimmer, ein Badzimmer und einen Abstell-Ankleideraum beherbergt. Das große Schlafzimmer verfügt über einen weiteren kleinen Balkon, von dem aus man eine schöne Aussicht genießen kann. Der Vorgarten gehört zur Wohnung und kann beliebig genutzt werden. Die Immobilie wird komplettiert durch einen Stellplatz in der Duplex Hub-Garage, der eine bequeme und sichere Unterbringung des Fahrzeugs ermöglicht. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der Einbaukleiderschrank, der praktischen Stauraum bietet. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung vermietet ist und Sie bei Eigennutzung nach Kauf Eigenbedarf anmelden können!

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Ausstattung und Details

- Duplex Hub-Garage
- Einbaukleiderschrank
- Gastherme 2016 erneuert
- Fußbodenheizung
- Erneuerung der Bodenbeläge im WZ Steinfeinzeug 2016
- Badezimmer mit Granitboden 2016 erneuert
- Gäste-WC 2019 erneuert

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage im Duisburger Stadtteil Homberg, nahe der Stadtgrenze zu Moers. Das Umfeld bietet einen hohen Wohnkomfort. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sind bequem mit dem Fahrrad und teilweise fußläufig zu erreichen. Der beliebte Duisburger Wochenmarkt in Hochheide ist nicht weit entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Wochenmarkt Hochheide“ in ca. 20 Gehminuten gewährleistet. Mit dem Auto ist die Auffahrt zur A 40 in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2026. Endenergieverbrauch beträgt 89.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com