

Duisburg / Duissern

# 3,5-Zi.-Maisonette im EG/Souterrain direkt am Kaiserberg mit 104m<sup>2</sup> Wfl, FB-Hzg & 3 Balkonen/Terrasse

Property ID: 26080006



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## At a glance

Property ID	26080006	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Rooms	3.5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1980	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	159.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.05.2028	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



### 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)

Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



**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



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property





VP VON POLL REAL ESTATE

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](http://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)

Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



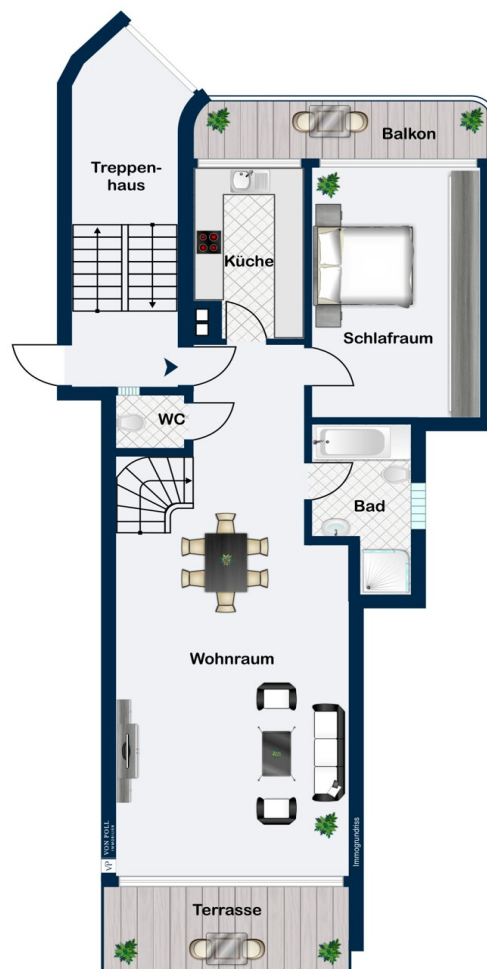
Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## The property



Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern**

## A first impression

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> bietet eine seltene Kombination aus flexibler Nutzung und Raumaufteilung, die sich sowohl für anspruchsvolle Pärchen als auch für Familien mit Kind und Home Office optimal eignet. Die angebotene Immobilie befindet sich im Erdgeschoss sowie Souterrain eines sehr gepflegten Gebäudes, an einem der gefragtesten Standorte Duisburgs – direkt am Fuße des Kaiserbergs. Die unmittelbare Nähe zur Universität Duisburg-Essen, dem Duisburger Zoo und dem Botanischen Garten gewährleistet eine ideale Infrastruktur und verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität.

Die Wohnung verfügt insgesamt über 3,5 gut geschnittene Zimmer, darunter zwei vollwertige Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich. Besonders hervorzuheben sind die großen, lichtdurchfluteten Zimmer im Erdgeschoss und Souterrain, von denen sich ein angenehmer Blick ins Grüne eröffnet – eine außergewöhnliche Eigenschaft für Wohneinheiten dieser Lage.

Die Fußbodenheizung unterstreicht das besondere Wohlgefühl dieser Einheit und hebt diese besondere Wohnung nochmal hervor.

Neben der gelungenen Raumaufteilung gehören zwei Loggien und eine Terrasse zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen. So genießen Sie diverse Möglichkeiten, im Freien zu verweilen und an sonnigen Tagen zusätzliche Lebensqualität zu gewinnen. Die flexible Nutzung und Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, die Wohnung individuell nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten – sei es für gemeinschaftliches Wohnen, konzentriertes Arbeiten im Home Office oder als komfortables Zuhause für die Familie.

Das Badezimmer wurde erst im Jahr 2023 komplett erneuert und bietet neben einer modernen Dusche auch eine Badewanne. Die zeitgemäße Ausstattung sorgt für einen entspannten Start in den Tag oder gemütliche Ruhepausen am Abend. Ergänzt wird dieses Angebot durch Bodenbeläge aus dem Jahr 2015, die den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung unterstreichen. Ein besonderes Plus: Die Wand mit dem großen Bücherregal kann auf Wunsch problemlos wieder demontiert werden und schafft so noch mehr Gestaltungsspielraum.

Die Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Dank der wertstabilen Lage und der gepflegten Eigentümergemeinschaft bietet dieses Objekt eine attraktive Grundlaged für vielfältige Wohnwünsche und Investitionsstrategien. Die Immobilie ist sofort verfügbar und kann kurzfristig bezogen werden.

**Ein geräumiger, eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche stehen zur Verfügung und bieten zusätzlichen Komfort. Die Heizungsanlage des Gebäudes wurde im Jahr 2017 erneuert, zudem erfolgte 2022 eine Modernisierung der Fassade – beides spricht für einen hohen Instandhaltungsstandard.**

**Die optimale Verbindung aus Raumangebot, stadtnaher und dennoch grüner Wohnlage sowie dem überzeugenden Zustand machen diese Wohnung zu einem überzeugenden Angebot. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser vielseitigen Immobilie zu überzeugen.**

**Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern**

## Details of amenities

### Objektüberblick:

- Ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Erdgeschoss & Souterrain
- Fußbodenheizung
- Sofort verfügbar
- Sehr gepflegtes Gebäude in gefragter Lage

### Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

- Zwei vollwertige Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Flexible Gestaltung – ideal für:
  - Paare mit Platzbedarf
  - Familien mit Kind
  - Wohnen & Home Office

Große, lichtdurchflutete Räume im Erdgeschoss und Souterrain mit angenehmem Blick ins Grüne – eine Besonderheit in dieser Lage.

### Außenbereiche

- Zwei Loggien
- Eine Terrasse

Mehrere Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien und zusätzlicher Wohnkomfort an sonnigen Tagen.

### Ausstattung & Modernisierungen

- Badezimmer 2023 erneuert mit moderner Dusche & Badewanne
- Bodenbeläge aus 2015
- Demontierbare Regalwand für flexible Raumgestaltung
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche

### Gebäudezustand

- Heizungsanlage erneuert (2017)
- Fassadenmodernisierung (2022)

### Gepflegte Eigentümergemeinschaft

### Hoher Instandhaltungsstandard

### Nutzung & Perspektive

- Attraktiv für Eigennutzer
- Ebenso interessant für Kapitalanleger
- Wertstabile und stark nachgefragte Lage

### Fazit

**Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, flexibler Nutzung, modernen Ausstattungsdetails und der ruhigen, grünen sowie gleichzeitig stadtnahen Lage macht diese Wohnung zu einem überzeugenden Gesamtpaket.**

**Gerne überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich vom Potenzial dieser vielseitigen Immobilie.**

**Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern**

## All about the location

Die Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Duisburg-Duissern – direkt am Fuße des Kaiserberg. Diese besondere Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur auf ideale Weise.

Der Kaiserberg mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen beginnt praktisch vor der Haustür und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind der Campus Duisburg der Universität Duisburg-Essen, der idyllische Botanischer Garten sowie der überregional bekannte Zoo Duisburg – ein außergewöhnliches Plus für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

### Perfekte Infrastruktur & optimale Anbindung

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung:

Sehr gute Bus- und Bahnverbindungen in Richtung Duisburger Innenstadt, Düsseldorf und dem Ruhrgebiet

Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A3, A40 und A59

Komfortable Infrastruktur für Fahrradfahrer durch ausgebaute Radwege

Kurze Wege zum Duisburger Hauptbahnhof

So sind sowohl die umliegenden Städte des Ruhrgebiets als auch der Flughafen Düsseldorf schnell erreichbar.

### Urbanes Leben mit hoher Lebensqualität

Duissern zählt zu den gefragtesten Stadtteilen Duisburgs. Die Umgebung bietet:

Ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Bistros

Kulturelle Einrichtungen, Museen und Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten im direkten Umfeld

Die Kombination aus ruhiger, grüner Wohnlage am Kaiserberg und gleichzeitig zentraler, urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Hier wohnen Sie repräsentativ, naturnah und dennoch bestens angebunden – eine Lage, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren nachhaltig überzeugt.

**Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern**

## **Other information**

**GELDWÄSCHE:** Als wir 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.

**Property ID: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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