

Duisburg / Mündelheim

# Moderner Bungalow mit Wärmepumpe, PV-Anlage, FB-Hzg, 3-fach Glas in Sackgasse in DU-Süd | Erbpacht

*Property ID: 26080011*



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 561 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

- 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## At a glance

Property ID	26080011	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1963	Modernisation / Refurbishment	2015
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 188 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	22.03.2036	Final Energy Demand	38.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



**Ihre Immobilienspezialisten in Duisburg und Umgebung.**  
Für Sie in den besten Lagen.

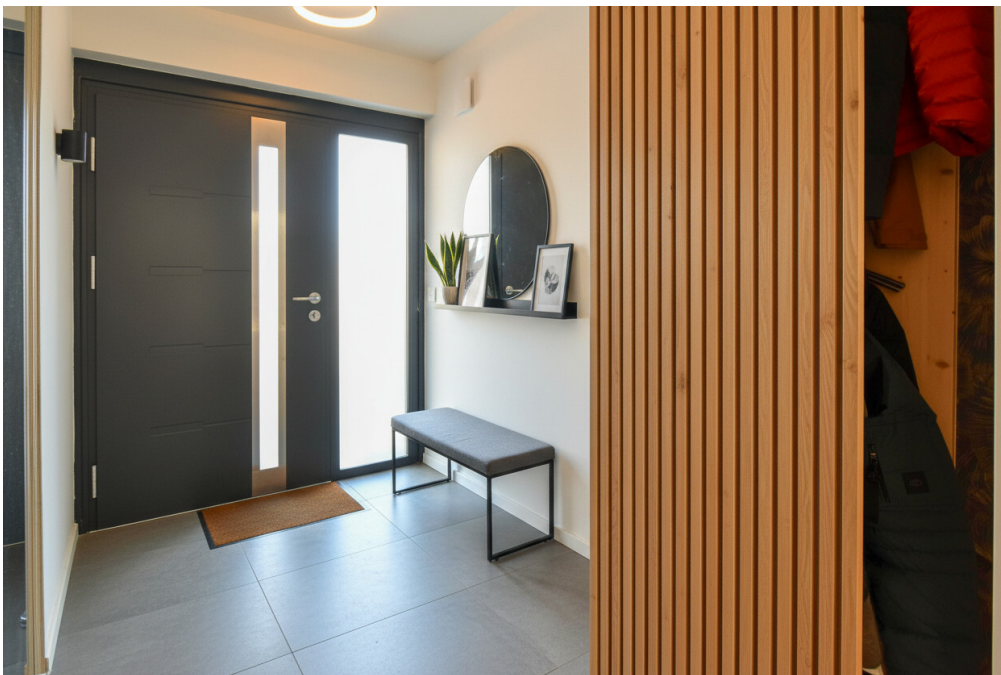
- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, KI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

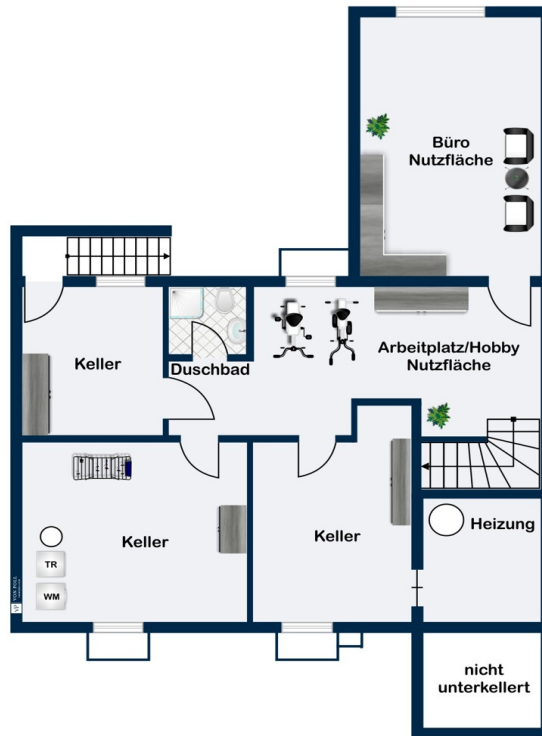
## The property



Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## A first impression

Dieser hochwertige, altersgerechte Bungalow in Sackgassenlage in Duisburg Mündelheim überzeugt durch seine durchdachte Modernisierung, umfassende Ausstattung und großzügige Raumaufteilung. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet auf insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer ausreichend Platz. Das Grundstück misst ca. 561 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und Gartenpflege. Das Erbpachtgrundstück weist eine Restlaufzeit von 35 Jahren auf, der Erbpachtgeber ist die KGM St. Judas Thaddäus.

Der Bungalow wurde im Jahr 1963 errichtet und im Jahr 2015 umfassend modernisiert. Der Zustand der Immobilie präsentiert sich zukunftsgerichtet, mit einer gehobenen Ausstattungsqualität. Eine moderne Wärmepumpe, die im Jahr 2025 erneuert wurde und über 2 Vorlauftemperaturen sowie einen großzügigen Warmwasservorrat verfügt, sorgt für effiziente Beheizung. Zusätzlich trägt eine Fußbodenheizung im Bad, in der Diele, im Wohn-/Essbereich und in der Küche zu einem angenehmen Raumklima bei.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und durch große Fensterflächen mit 3-fach Verglasung lichtdurchflutet. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche und das Esszimmer profitieren von dieser Ausstattung. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten optimalen Schutz sowie Komfort. Im Bad, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer wurden Doppel-IsoGlas-Fenster aus 1995 verbaut. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer sind klimatisiert und gewährleisten angenehme Temperaturen das ganze Jahr über.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der Wohnbereich ist zusätzlich mit einem Kamin

ausgestattet, der für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit sorgt. Das Badezimmer aus 2015 zeichnet sich durch eine freistehende Badewanne und eine Walk-In Dusche aus.

Auch die technischen Installationen wurden im Rahmen der Modernisierung auf den neuesten Stand gebracht. Die Elektroinstallation im Erdgeschoss sowie die Wasser- und Abwasserleitungen stammen aus dem Jahr 2015. Eine Kalkfilteranlage unterstützt die Wasserqualität im Haus.

Die Außenbereiche laden zum Verweilen und Entspannen ein. Eine große Terrasse wurde im Jahr 2017 errichtet und grenzt an den Gartenbereich, der mit einer Grundwasserpumpe zur kostenneutralen Bewässerung ausgestattet ist. Für gesellige Stunden ist ein überdachter Außengrillplatz vorhanden. Der Pool mit Sandfilteranlage garantiert im Sommer Badevergnügen. Die PV-Anlage zur Versorgung von Poolpumpe und Heizung bietet 0,8 KWP Leistung.

Im Jahr 2022 wurde die Photovoltaikanlage mit 11,5 KWP sowie ein 10 KW Stromspeicher installiert.

So erreichen wir im Energiebedarf ein hervorragendes "A".

Der gepflegte Garten und die zahlreichen modernen Ausstattungsdetails machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und der hochwertigen Ausführung überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und erleben Sie diesen Altersgerechten Bungalow in Sackgassenlage in Duisburg Mündelheim persönlich.

**Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Details of amenities

### Allgemeine Eckdaten

Immobilientyp: Altersgerechter Bungalow

Lage: Sackgasse in Duisburg-Mündelheim

Baujahr: 1963

Umfassende Modernisierung: 2015

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 561 m<sup>2</sup> (Erbpacht, Restlaufzeit 35 Jahre)

Erbpachtgeber: KGM St. Judas Thaddäus

Aktueller Erbpachtzins: 2037,98 € jährlich

Zimmer: 4 (davon 2 Schlafzimmer)

Bäder: 2

### Zustand & Modernisierung

Zukunftsgerechter, gepflegter Zustand mit gehobener Ausstattung

Erneuerung der Wärmepumpe im Jahr 2025

Elektroinstallation sowie Wasser-/Abwasserleitungen: erneuert 2015

Kalkfilteranlage zur Verbesserung der Wasserqualität

### Heizung, Energie & Technik

Moderne Wärmepumpe mit großem Warmwasserspeicher

Fußbodenheizung in Bad, Diele, Wohn-/Essbereich und Küche

Kamin im Wohnbereich

Klimaanlagen im Wohn- und Schlafzimmer

Energieeffizienzklasse: A

### Photovoltaik

PV-Anlage (0,8 kWp) für Pooltechnik

Erweiterung 2022:

PV-Anlage mit 11,5 kWp

Stromspeicher mit 10 kW

Fenster & Raumgefühl

Große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung im Wohnbereich

Elektrische Rollläden

Doppel-IsoGlas-Fenster (1995) in Bad, Kinder- und Schlafzimmer

Offene, lichtdurchflutete Wohnraumgestaltung

Innenausstattung

Modernes Badezimmer (2015):

freistehende Badewanne

Walk-In-Dusche

Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Außenbereich & Freizeit

Große Terrasse (2017)

Gepflegter Garten mit Grundwasserpumpe zur Bewässerung

Überdachter Außengrillplatz

Pool mit Sandfilteranlage

Gesamtfazit

Ein hochwertig modernisierter, energieeffizienter und altersgerechter Bungalow mit großzügigem Grundstück, moderner Technik und attraktivem Außenbereich in ruhiger Sackgassenlage.

**Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## All about the location

Der Stadtteil Duisburg-Mündelheim zählt zu den besonders beliebten und ruhigen Wohngegenden im Süden Duisburgs. Die Kombination aus naturnaher Lage und gewachsener Infrastruktur macht Mündelheim vor allem für Familien und Ruhesuchende attraktiv. Die Immobilie selbst befindet sich in einer verkehrssarmen Sackgassenlage, die ein besonders entspanntes und sicheres Wohnumfeld bietet.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge am Flussufer, Radtouren entlang der grünen Wege oder entspannte Stunden in den umliegenden Parks – hier lässt sich die Natur unmittelbar genießen.

Durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz sind die Städte Duisburg, Düsseldorf und Krefeld schnell erreichbar. Berufspendler profitieren somit von kurzen Fahrzeiten und einer guten Verbindung zu den wichtigsten Wirtschaftszentren der Region.

Die Infrastruktur vor Ort bietet eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sodass der Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet werden kann. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Nachbarschaft für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Der barrierefrei gestaltete Bungalow fügt sich ideal in dieses Umfeld ein und bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene – ein Wohnkonzept, das sowohl heute als auch langfristig überzeugt.

Insgesamt besticht Duisburg-Mündelheim durch seine ausgewogene Mischung aus

Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit – eine ideale Adresse für alle, die ein Zuhause mit entspannter Atmosphäre und städtischer Nähe suchen.

**Property ID: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## 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)