

Duisburg / Neudorf

## 2-Zi-ETW: Senioren- & behindertengerecht wohnen in Top-Lage nahe dem HEWAG Seniorenstift Neudorf

Property ID: 26080014



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

**PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53,31 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

- **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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## At a glance

Property ID	26080014	Purchase Price	149.000 EUR
Living Space	ca. 53,31 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1		
Year of construction	2003		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	104.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.04.2028	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## The property



Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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 Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Hier  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung

Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## The property



Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## The property



Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## The property



Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## The property



Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## The property



Una visita  
virtual está disponible para  
esta propiedad

Für diese Immobilie ist eine  
virtuelle Besichtigung  
verfügbar

A virtual tour  
is available  
for this property

Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## **A first impression**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2003 und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept für Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf. Die Nutzung ist ausschließlich für Personen ab 60 Jahren oder mit anerkanntem Pflegegrad vorgesehen – ideal für ein ruhiges, sicheres und altersgerechtes Wohnumfeld.

Die Wohnung liegt in der zweiten Etage und ist bequem sowie barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Sie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich verfügt über eine großzügige Fensterfront mit Doppelisolierverglasung aus dem Baujahr, die für angenehmen Lichteinfall sowie solide Wärme- und Schalldämmung sorgt. Die offen integrierte Küchenzeile ermöglicht kurze Wege und eine praktische Nutzung im Alltag.

Die Ausstattung umfasst Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie pflegeleichte Fliesen. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren, barrierefreien Dusche ausgestattet und bietet hohen Komfort sowie Sicherheit im täglichen Gebrauch. Ein in der Wohnung installierter Notrufknopf sorgt zusätzlich für ein beruhigendes Gefühl im Alltag – sowohl für Bewohner als auch für Angehörige.

Ein Waschraum mit angrenzender Trockenfläche auf derselben Etage und ein Abstellraum in der oberen Etage ergänzt die praktische Ausstattung. Darüber hinaus gehört ein eigener Stellplatz zur Wohnung, der komfortables und jederzeit verfügbares Parken ermöglicht. Die Beheizung erfolgt über ein effizientes Fernwärmesystem und gewährleistet eine zuverlässige Energieversorgung.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf, wodurch zusätzliche Betreuungs- und Versorgungsangebote bei Bedarf schnell erreichbar sind. Die Umgebung ist ruhig, gepflegt und optimal auf die Bedürfnisse der Zielgruppe abgestimmt.

Ob als langfristig stabile Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – diese Wohnung vereint Komfort, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit in idealer Weise und bietet beste Voraussetzungen für ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter.

**Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## **Details of amenities**

**Lage & Umfeld:**

**Ruhige und gepflegte Wohnlage in Duisburg-Neudorf mit sehr guter Infrastruktur.**

**Zielgruppe:**

**Ideal für Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf – optimale Bedingungen für altersgerechtes, selbst bestimmtes Wohnen.**

**Nahversorgung:**

**Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar und sichern eine komfortable Alltagsversorgung.**

**Besonderheit:**

**Unmittelbare Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf mit zusätzlichen Betreuungsangeboten.**

**Fazit:**

**Ruhige, sichere Lage mit kurzen Wegen – perfekt für komfortables Wohnen im Alter.**

**Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in der Kommandantenstraße im beliebten Duisburger Stadtteil Neudorf und überzeugt durch eine ruhige, gepflegte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung ist besonders auf die Bedürfnisse von Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf ausgerichtet und bietet ideale Voraussetzungen für ein selbst bestimmtes, altersgerechtes Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag – ganz ohne lange Wege. Dies sorgt für ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Lebensqualität.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf. Dadurch stehen bei Bedarf zusätzliche Betreuungs- und Unterstützungsangebote schnell und zuverlässig zur Verfügung – ein großer Pluspunkt sowohl für Bewohner als auch für Angehörige.

Die Lage vereint Ruhe, Sicherheit und eine sehr gute Nahversorgung und ist damit ideal für Senioren, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein selbst bestimmtes Leben im Alter legen.

**Property ID: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## **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 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## 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)**