

Duisburg – Bergheim

Semi-detached house for garden lovers, plenty of space for the whole family

Property ID: 25070011

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 607 m²

Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

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

Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

At a glance

Property ID	25070011	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 121 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5.5	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2006	Usable Space	ca. 44 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	70.40 kWh/m ² a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



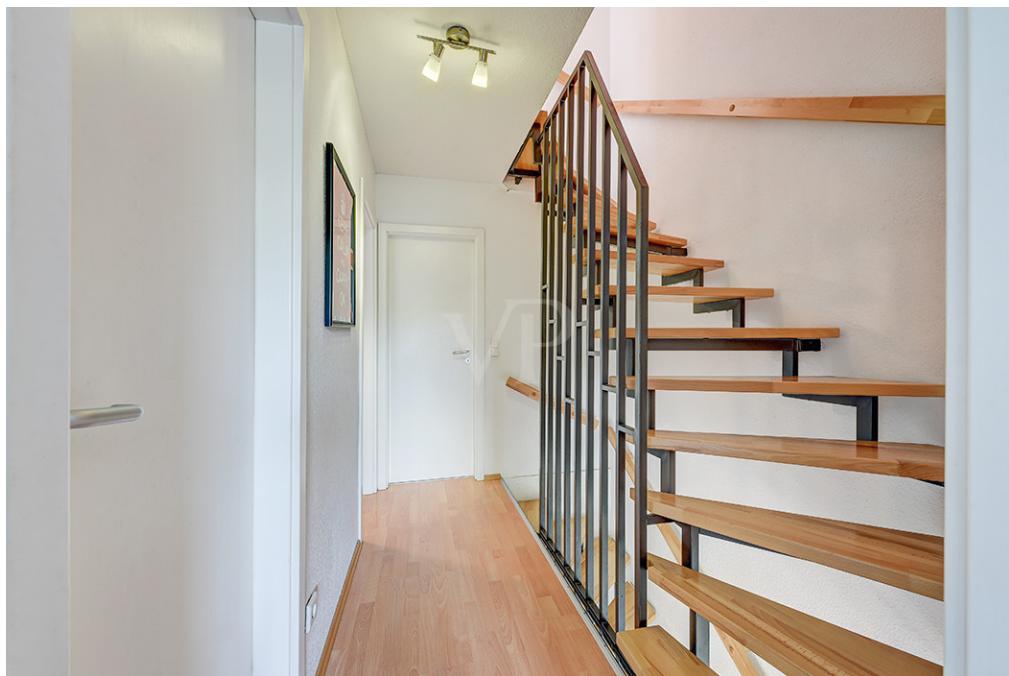
Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property



Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

A first impression

Zum Verkauf steht diese sehr gepflegte, vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 121 m². Das Haus wurde im Jahr 2006 fertiggestellt und seitdem fortlaufend modernisiert. Das Haus befindet sich deshalb in einem sehr gepflegten Zustand.

Mit insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Es gibt drei Schlafzimmer mit viel Stellfläche und optimalem Lichteinfall. Diese Zimmer eignen sich für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und erfreut sich über circa 30m² Wohnfläche. Ein idealer Raum für Teenager oder junge Erwachsene!

Das Tageslichtbad verfügt über eine Wanne und eine Dusche.

Von dem lichtdurchfluteten Wohn-/Esszimmer gelangt man durch eine große Doppelflügeltür (mit zusätzlicher Fliegengitter-Schiebetür) zu einem Highlight des Hauses:

Die riesige Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen. Diese wurde im Zuge der ständigen Modernisierungen erweitert und teilweise überdacht. Eine Markise spendet Schatten. In den nicht einsehbaren Garten lädt eine perfekte Aufstellmöglichkeit für einen Swimming-Pool zum Erfrischen ein. Autoliebhaber freuen sich über eine Garage und einen Außenstellplatz.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, die eine solide Immobilie in guter Lage suchen. Durch die Lage und optimale Raumverteilung sowie die angebotenen Annehmlichkeiten, ist dies ein perfektes Zuhause für Menschen, die eine unkomplizierte, ruhige und moderne Lebensweise schätzen.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kann Ihnen ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie unsere Büro Mo-Fr in der Zeit von 09:00-13:00 Uhr unter der Festnetznummer 02841-88 15 850 und vereinbaren einen Termin.

Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Details of amenities

- doppelverglaste, weiße Kunststofffenster
- Rollläden
- EG und UG Fliesen
- OG Laminat/ im Bad Fliesen
- Einbauküche
- übergroße Terrasse mit Markise und teilweise Überdachung
- Garage mit Tür zum Garten + einen Stellplatz davor
- Kellerbar
- Gasbrennwerttherme aus 2021
- Internetanschluss: DSL bis 250 Mbit, Glasfaser Leerrohr/Erdarbeiten bereits abgeschlossen

Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

All about the location

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte liegt in Duisburg-Bergheim. Den attraktiven Toeppersee können Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. Ebenso liegt der Stadtpark in fußläufiger Nähe. Sie laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder zum gemütlichen Verweilen ein. In diesem Stadtteilzentrum befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten). Fußläufig erreichen Sie etliche Bus-Haltestellen (920,921) und der Bahnhof Trompet ist ebenfalls nahegelegen. Die Anschlussstelle zur A40 ist ebenso nur wenige Fahrminuten entfernt.

Property ID: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25070011 - 47228 Duisburg – Bergheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com