

Duisburg / Neumühl

Modern und gepflegt: Gemütlicher Bungalow mit großzügigem Wohngefühl - Erbpachtgrundstück

Property ID: 25174019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 329 m²

Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

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

Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

At a glance

Property ID	25174019	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 116 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1979		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	108.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



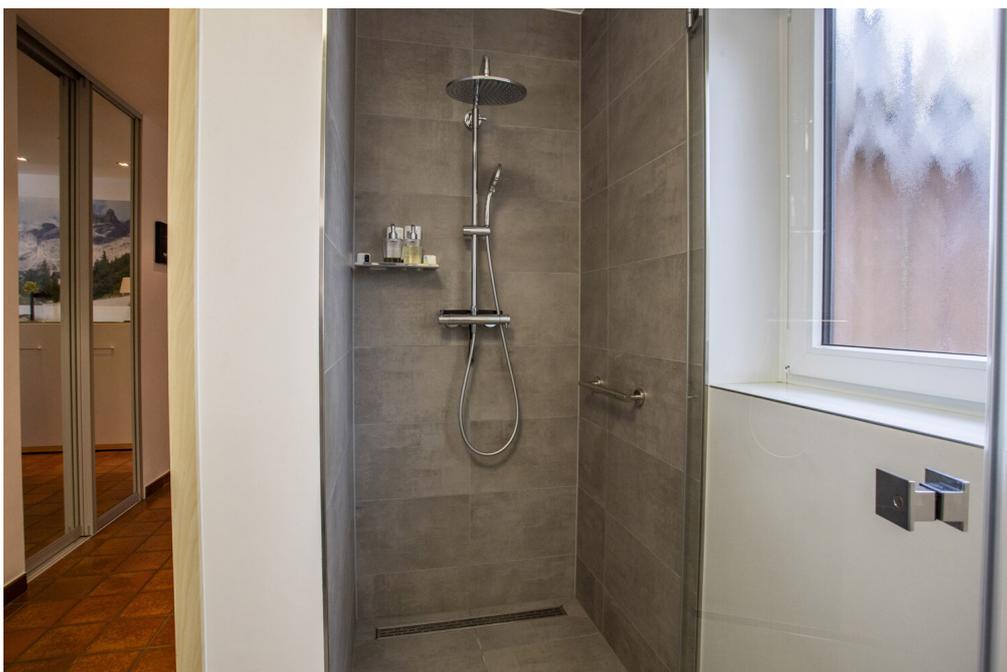
Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



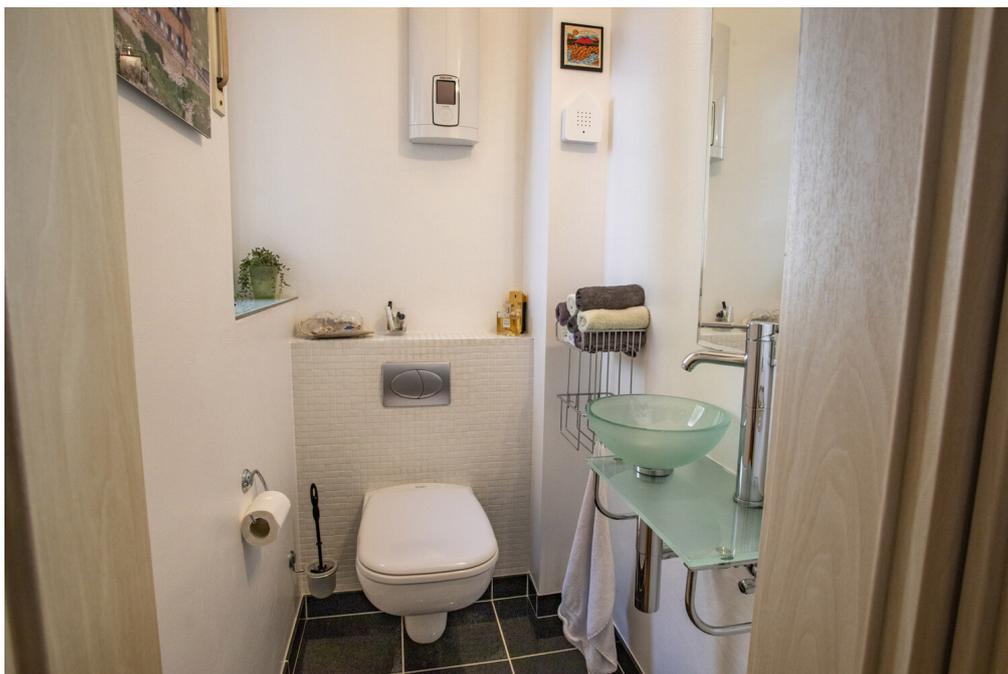
Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

The property



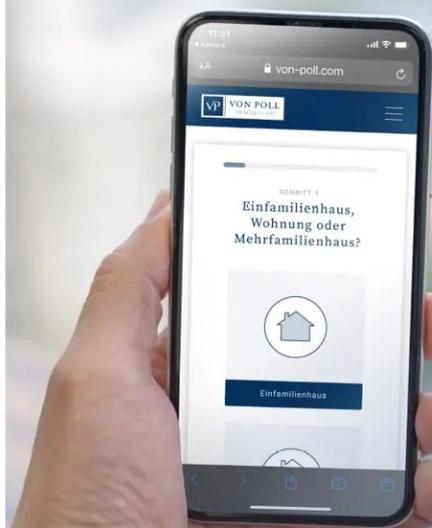
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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.

Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

A first impression

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Baujahr 1979 bietet auf einer Wohnfläche von etwa 116 m² ein komfortables Zuhause in einer ruhigen und gefragten Wohngegend. Das großzügige Grundstück von ca. 329 m² lässt Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einem äußerst gepflegten und übersichtlich angelegten Garten. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist durch ihre geschickte Raumaufteilung sowohl für Paare als auch für Familien interessant.

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück. Der entsprechende Erbpachtvertrag hat eine Restlaufzeit von 53 Jahren; die monatliche Erbpacht beträgt aktuell ca. 93 €. Dies bietet Käufern die Möglichkeit, Wohneigentum in attraktiver Umgebung und dennoch zu kalkulierbaren Konditionen zu erwerben.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die moderne und stilvolle Einrichtung einen repräsentativen Eindruck. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, mit Zugang zu der überdachten Terrasse, welche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien bietet und den Außenbereich optimal einbindet, besticht durch seine Helligkeit und das harmonische Raumkonzept. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und erlauben einen angenehmen Blick auf den kleinen, aber sehr gepflegten und gemütlichen Garten.

Die Immobilie verfügt über zwei ansprechend angelegte Schlafzimmer, die durch ruhige Raumlage und Größe überzeugen. Das Badezimmer wurde zeitgemäß ausgestattet und bietet neben einer modernen, ebenerdigen Dusche auch neue Fenster, die wie im Gäste-WC für angenehme Lichtverhältnisse und Belüftung sorgen. Für besonders angenehmen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung im Haus; Warmwasser wird über effiziente Durchlauferhitzer bereitgestellt. An weiteren Ausstattungsmerkmalen überzeugt die hochwertige Auswahl der verwendeten Materialien und Oberflächen in allen Bereichen des Hauses.

Die Küche fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein und wurde – wie der übrige Wohnbereich – sehr modern eingerichtet. Alle Räume sind geschmackvoll gestaltet und bieten zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Neue Fenster im Bad und Gäste-WC sorgen für moderne Standards und Energieeffizienz.

Ein besonderes Plus stellen die Räume im Hauskeller dar: Zwei großzügige Zimmer können zu Wohnzwecken genutzt werden, bieten also weiteren Wohn- oder Arbeitsraum

nach Bedarf.

Zusätzlich befinden sich im Keller ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein separater Partyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für gesellige Anlässe eröffnet. Eine angeschlossene Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und ermöglicht einen direkten Zugang zum Haus.

Das Dach wurde vor etwa 10 Jahren erneuert und entspricht damit modernen Anforderungen an Schutz und Wärmedämmung. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus durchgehend sehr gepflegt und einladend, wobei die gehobene Ausstattungsqualität einen besonderen Wohnwert bietet.

Dieses Angebot eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger Umgebung, Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – diese Immobilie hat viel zu bieten.

Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

Details of amenities

- Gas-Heizung / Fußbodenheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- doppelverglaste Holzfenster
- Rollos
- Fliesen und Parkettboden
- Bad und Gäste-WC vor ca. 3 Jahren erneuert

Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

All about the location

Duisburg-Neumühl präsentiert sich als ein beständiger und familienfreundlicher Wohnstadtteil im nördlichen Duisburg, der mit seiner ruhigen Atmosphäre und stabilen Infrastruktur überzeugt. Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität, wobei die laufenden städtebaulichen Erneuerungen und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen eine solide Grundlage für ein sicheres und zukunftsorientiertes Wohnen schaffen.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Bildung, Gesundheit und Freizeit macht das Leben in Neumühl besonders angenehm. Für die Gesundheit der Familie sorgen nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, sodass medizinische Versorgung jederzeit schnell zugänglich ist. Die Freizeitgestaltung wird durch vielfältige Parks, Sportanlagen und Spielplätze bereichert, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Raum für Bewegung und Gemeinschaft bieten. Praktische Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung und erleichtern den Alltag.

Der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien, hervorragend angebunden und gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt bietet Duisburg-Neumühl Familien ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Zuhause, das durch seine durchdachte Infrastruktur und die Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten ein ideales Umfeld für ein erfülltes und harmonisches Leben schafft.

Property ID: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 108.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25174019 - 47167 Duisburg / Neumühl

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

Augustastrasse 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: wesel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com