

Duisburg / Aldenrade

Spacious two-family house with historic charm and a beautiful garden

Property ID: 25174016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 310 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 840 m²

Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

At a glance

Property ID	25174016	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 310 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 96 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Year of construction	1914		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	167.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.10.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



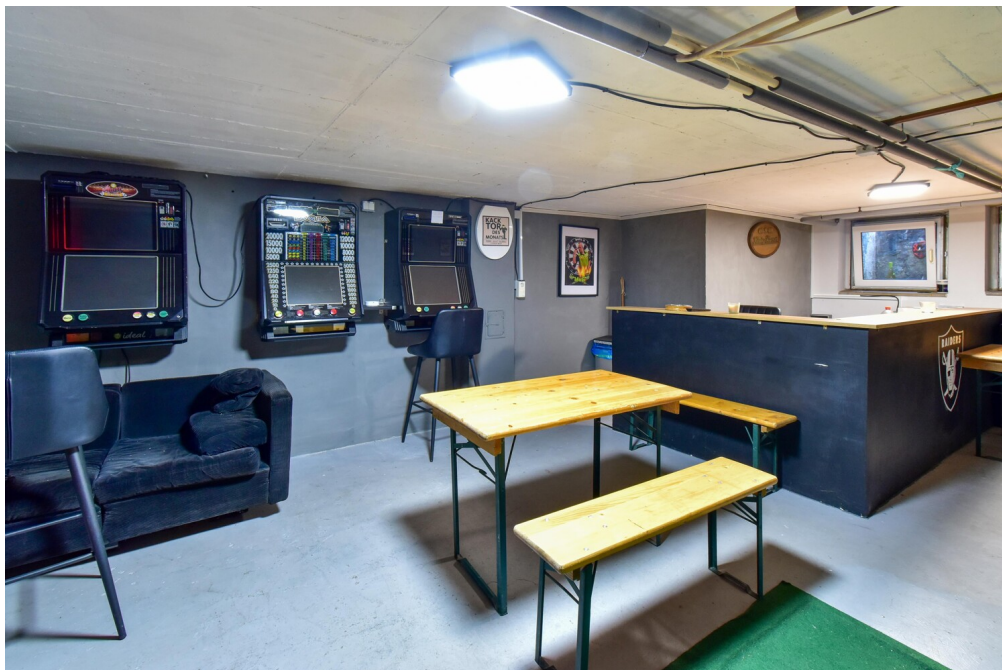
Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



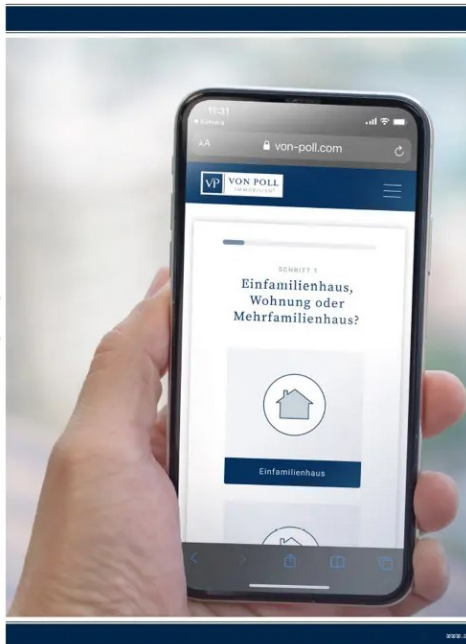
Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

The property




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



VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

A first impression

Located in a quiet, established residential area, this well-maintained two-family house, built in 1914, is particularly suitable for families or as a multi-generational home. With a generous living area of approximately 310 m² and a plot of approximately 840 m², it offers a variety of possibilities – providing space for individuality as well as shared living. The building comprises a total of ten rooms, including six spacious bedrooms and three modern bathrooms. The property's condition has been consistently maintained through ongoing care. The comprehensive renovation of the bathrooms was carried out with a particular focus on functionality and contemporary design: Two bathrooms with bathtubs and skylights create a pleasantly bright atmosphere on the ground floor, while a shower room with natural light and modern fixtures on the upper floor offers additional comfort. All renovations were professionally executed and blend harmoniously into the overall well-maintained appearance of the house. Separate entrances provide independent access to both living units, allowing for diverse usage scenarios – whether for two families or for combining living and working under one roof. The flexible floor plan, especially on the ground floor, offers options for open or closed living areas. The heart of the house is the spacious, light-filled living and dining area. Large windows in the dining room and the elegant skylight create a welcoming atmosphere, perfect for relaxing with family. Adjacent to this is a modern conservatory that extends the living space and offers a direct view of the surrounding greenery year-round. The furnishings are contemporary. Central heating ensures even heat distribution throughout the house. A large, well-maintained garden adjoins the property, featuring beautifully landscaped lawns, plantings, and a terrace – ideal for relaxing afternoons outdoors or entertaining with friends and family. The property also boasts excellent infrastructure: schools, shops, and public transport are all within easy reach. The solid construction and the successful blend of original charm and modern elements make this house an

attractive option for discerning buyers. Come and see for yourself the spaciousness, quality of the fixtures and fittings, and the inviting ambiance. We would be happy to arrange a personal viewing for you.

Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Details of amenities

- 3 Bäder (zwei Wannenbäder und ein Duschbad)
- Oberböden mit Laminat, Fliesen oder Teppich ausgelegt
- doppelverglaste Fenster
- Räume teilweise mit Oberlichtern ausgestattet
- Fernwärme
- drei separate Eingänge
- Garage

Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

All about the location

Duisburg-Aldenrade besticht als ein familienfreundlicher und stabiler Wohnbezirk, der durch seine ausgewogene Infrastruktur überzeugt. Die Stadt bietet eine verlässliche Kombination aus guter Gesundheitsversorgung, vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und einer soliden Verkehrsanbindung, die den Alltag angenehm und sicher gestaltet. Besonders für Familien ist Aldenrade ein Ort, an dem sich Lebensqualität und bezahlbares Wohnen harmonisch verbinden, eingebettet in ein Umfeld, das von einer beständigen Nachfrage nach Wohnraum und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung von Aldenrade unterstreicht diesen familienorientierten Charakter durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die zu aktiven Stunden im Freien einladen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie gepflegte Parks und Spielplätze, die Kindern Raum zum Spielen und Entdecken bieten, während diverse Sportvereine vielfältige Bewegungsangebote für alle Altersgruppen bereithalten.

Bildungseinrichtungen sind in Aldenrade hervorragend erreichbar: Von der Grundschule bis zur Gesamtschule finden Kinder und Jugendliche ein breites Spektrum an schulischer Förderung, das fußläufig in etwa 7 bis 16 Minuten erreichbar ist. Die Nähe zu Apotheken und medizinischen Praxen gewährleistet eine umfassende Gesundheitsversorgung. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte zur Verfügung, die das Einkaufen bequem und zeitsparend gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie Straßenbahnstationen gegeben, was die Mobilität der gesamten Familie flexibel unterstützt.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes

Umfeld legen, präsentiert sich Duisburg-Aldenrade als ein idealer Standort, der mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und der freundlichen Nachbarschaft beste Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Familienleben schafft.

Property ID: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 167.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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