

Duisburg / Aldenrade

Amplia casa de dos familias con encanto histórico y un hermoso jardín.

Número de propiedad: 25174016



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 310 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 840 m²**

Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

De un vistazo

Número de propiedad	25174016	Precio de compra	459.000 EUR
Superficie habitable	ca. 310 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	6	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 96 m ²
Año de construcción	1914	Características	Terraza, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Demanda de energía final	167.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	26.10.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



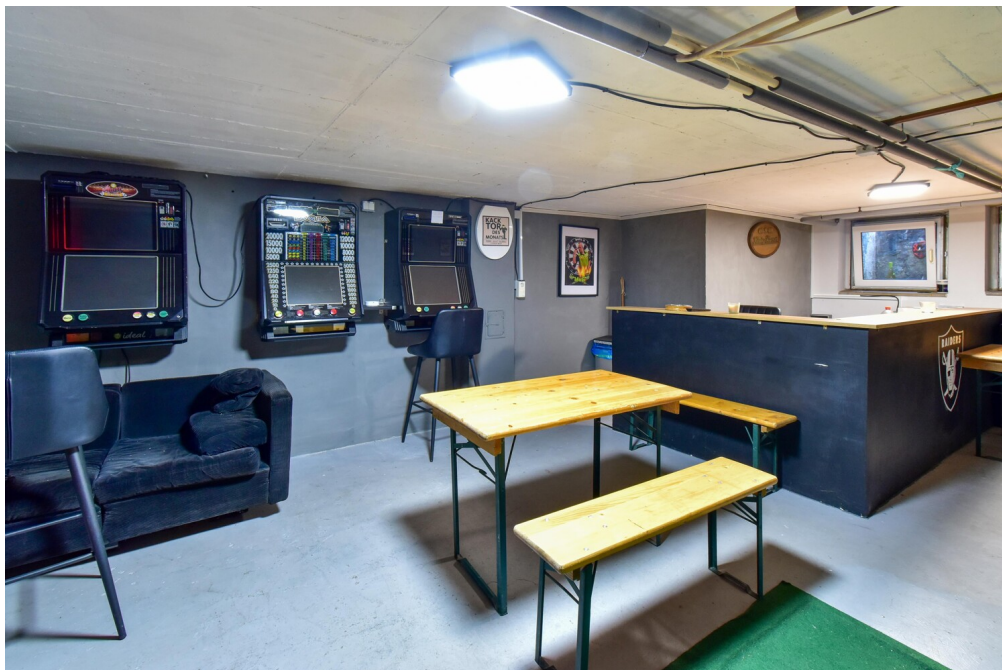
Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



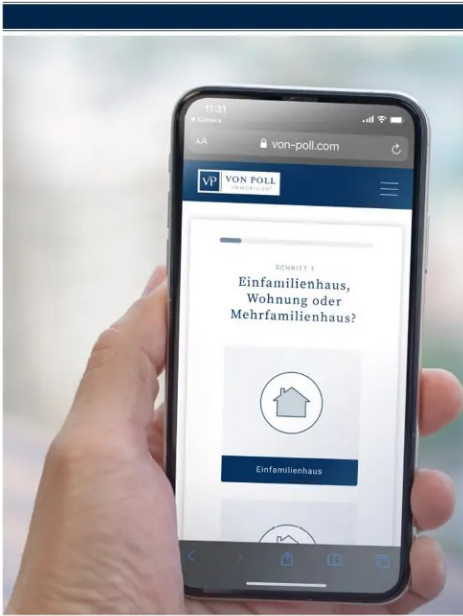
Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propiedad




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

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Una primera impresión

Ubicada en una tranquila y consolidada zona residencial, esta casa bifamiliar, construida en 1914 y en perfecto estado de conservación, es ideal tanto para familias como para vivir en familia. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 310 m² y una parcela de aproximadamente 840 m², ofrece diversas posibilidades, tanto para la individualidad como para la convivencia. El edificio consta de un total de diez estancias, incluyendo seis amplios dormitorios y tres modernos baños. El estado de la propiedad se ha mantenido constante gracias a un cuidado constante. La reforma integral de los baños se llevó a cabo con especial atención a la funcionalidad y al diseño contemporáneo: dos baños con bañera y claraboyas crean un ambiente agradable y luminoso en la planta baja, mientras que un aseo con ducha, con luz natural y grifería moderna, en la planta superior ofrece un confort adicional. Todas las reformas se llevaron a cabo con profesionalidad y se integran armoniosamente con el aspecto general de la casa. Las entradas independientes proporcionan acceso independiente a ambas viviendas, lo que permite diversos usos, ya sea para dos familias o para combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. La distribución flexible, especialmente en la planta baja, ofrece opciones para espacios abiertos o cerrados. El corazón de la casa es el amplio y luminoso salón-comedor. Los grandes ventanales del comedor y la elegante claraboya crean un ambiente acogedor, perfecto para relajarse en familia. Junto a este, se encuentra un moderno invernadero que amplía el espacio habitable y ofrece vistas directas a la vegetación circundante durante todo el año. El mobiliario es contemporáneo. La calefacción central garantiza una distribución uniforme del calor en toda la casa. Un amplio y cuidado jardín linda con la propiedad, con césped bellamente cuidado, plantas y una terraza, ideal para relajarse al aire libre o para disfrutar con amigos y familiares. La propiedad también cuenta con excelentes infraestructuras: colegios, tiendas y transporte público están a poca distancia. La sólida construcción y la acertada combinación de

encanto original y elementos modernos hacen de esta casa una opción atractiva para compradores exigentes. Venga y compruebe usted mismo la amplitud, la calidad de los acabados y el ambiente acogedor. Estaremos encantados de concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Anja Pötters

AugustasträÙe 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: wesel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com