

Duisburg / Mündelheim

Maison individuelle unique et solide à Duisbourg-Mündelheim – facile d'entretien, lumineuse et économe en énergie

CODE DU BIEN: 25080028



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 276 m²

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25080028
Surface habitable	ca. 145 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	94.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



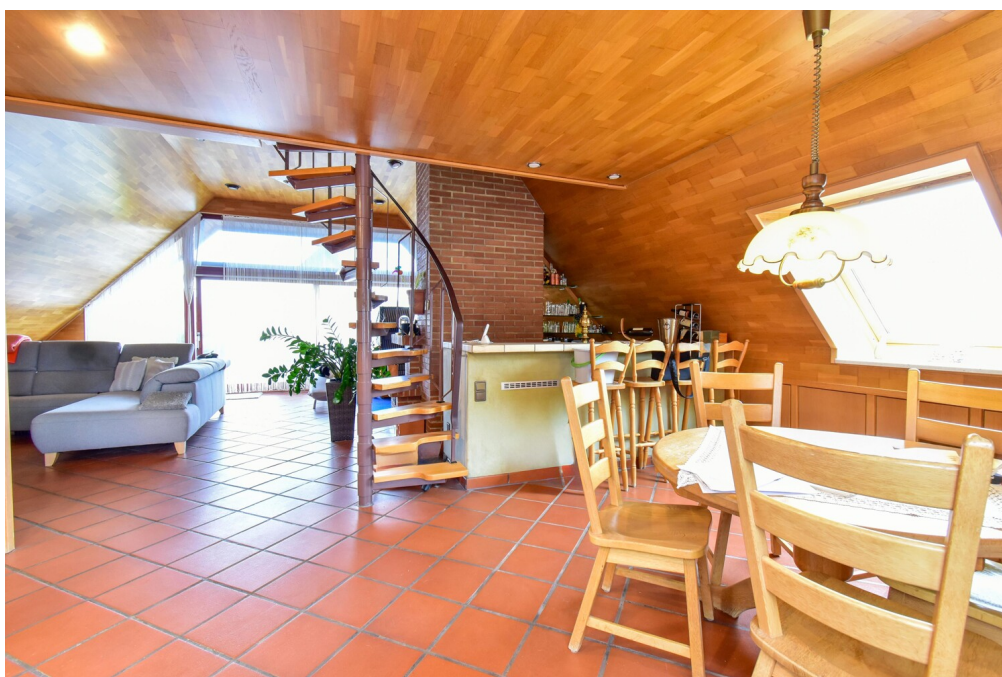
CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



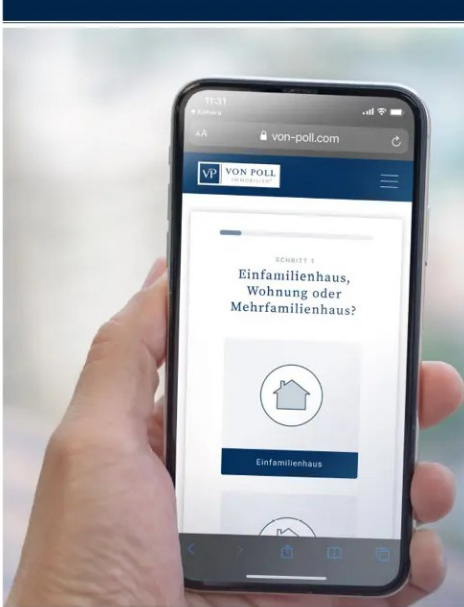
CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

La propriété



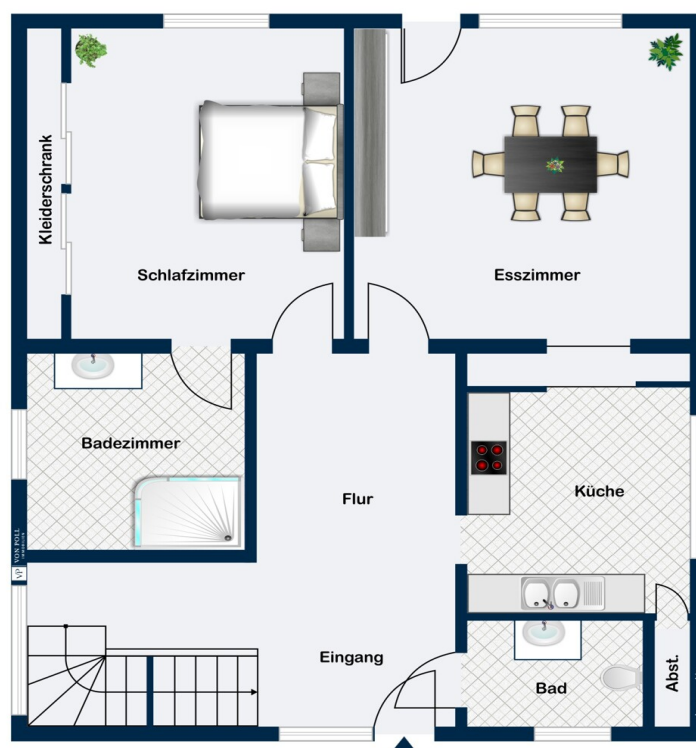
CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

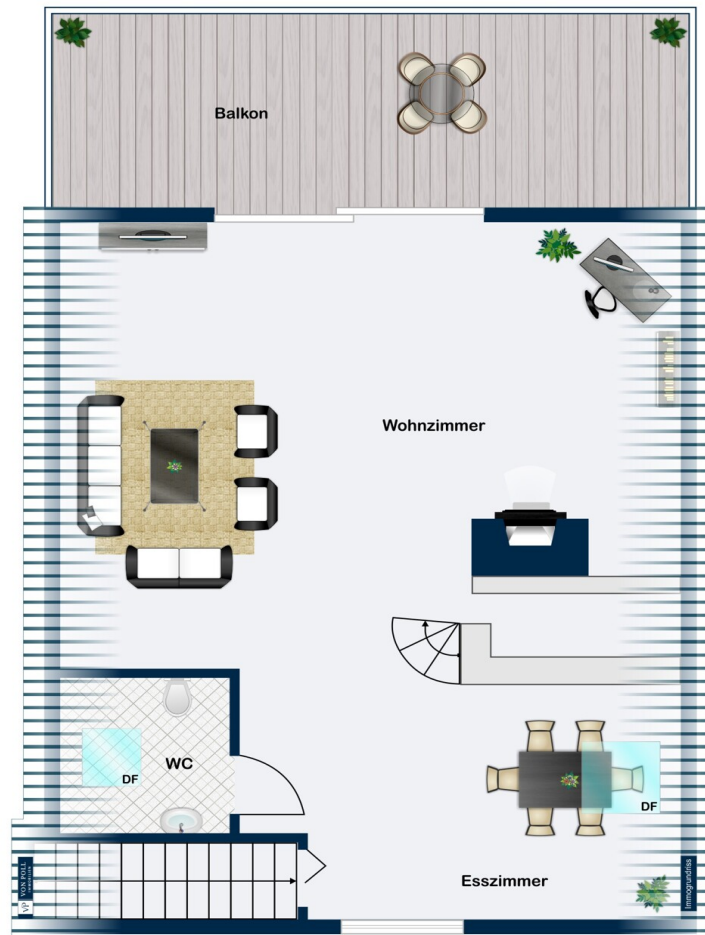
La propriété

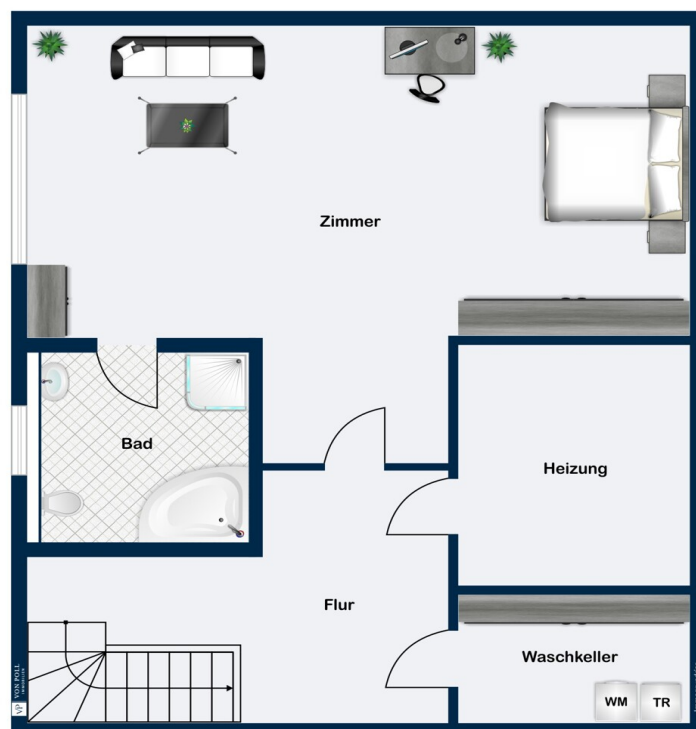


CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Une première impression

Exklusives, freistehendes Einfamilienhaus mit hohem Wohnkomfort in Duisburg-Mündelheim

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Duisburg-Mündelheim und bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen. Das ca. 276 m² große Grundstück ist pflegeleicht und liegt in einer gewachsenen Nachbarschaft mit viel Grün und angenehmer Wohnqualität.

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Zwei modern ausgestattete Bäder sowie zwei Gäste-WCs bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Hohe Decken und großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ein offenes Wohngefühl im Obergeschoß. Dieses ist komplett offen gestaltet und überzeugt als großzügige Wohn-Ebene mit installiertem Kamin. Ergänzt wird es durch ein zusätzliches Gäste-WC sowie eine stilvolle Theke mit Anschlüssen, die auch den Einbau einer Küche ermöglichen – ideal für gesellige Abende oder als separate Wohneinheit. Über eine Wendeltreppe erreichen Sie die kleine, nach oben versetzte Büroebene. Angrenzend befindet sich der Balkon mit Blick auf die Felder. Die verbauten Fenster verfügen über hochwertige Dreifachverglasung, die sowohl die Wärmedämmung als auch den Schallschutz deutlich verbessert.

Für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sorgt die im gesamten Wohnbereich installierte Fußbodenheizung, die über Raumthermostate individuell regulierbar ist. Zur weiteren Ausstattung gehören elektrische Fensterheber, die den Komfort zusätzlich erhöhen.

Die hochwertige, massive Einbauküche mit Granitplatten ist im Kaufpreis enthalten und bietet eine gut durchdachte Arbeitsfläche sowie hochwertige Einbaumaterialien. Interessant ist die versteckte Vorratskammer, die in die Küche integriert wurde.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großzügiges, als Nutzfläche ausgebautes Zimmer, das vielseitige Möglichkeiten bietet – ideal als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder zusätzlicher Wohnraum. Unter diesem Raum wurde eine wasserdichte Betonwanne

verbaut, sodass sich hier bei Bedarf ein Schwimmbecken realisieren ließe – eine zusätzliche seltene Besonderheit dieser Immobilie. Das angrenzende Vollbad mit Tageslicht, Eckbadewanne und Dusche macht das Kellergeschoß zusätzlich attraktiv. Frostsicher im Keller installiert befindet sich auch die Grundwasserpumpe.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die installierte Zentralstaubsauganlage: Über praktische Wandanschlüsse kann bequem gesaugt werden, ohne ein schweres Gerät durch das Haus zu tragen.

Zur Immobilie gehören zudem eine Doppelgarage sowie Stellmöglichkeiten direkt davor – praktisch und komfortabel gelöst für den Alltag.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus bietet mit seiner modernen Ausstattung, der durchdachten Raumaufteilung und der ruhigen Wohnlage eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein bezugsfertiges Zuhause in einem gepflegten Umfeld suchen – ohne Renovierungsaufwand, aber mit viel Potenzial für persönliches Wohlbefinden, individuelle Gestaltung und langfristige Lebensqualität.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Détails des commodités

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus (Baujahr 1981, modernisiert 2023) überzeugt durch gepflegten Zustand, hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 145 m²

Grundstück: ca. 276 m²

Zimmer: 4 + Büroebene

Bäder: 2 + 2 Gäste-WCs

Doppelgarage & Stellplätze

Highlights:

Offenes Obergeschoss mit Kamin, Theke (Küchenanschluss) und zusätzlichem Gäste-WC

Wendeltreppe zur erhöhten Büroebene

Balkon mit Blick ins Grüne

Fußbodenheizung, elektrische Fensterheber, Dreifachverglasung

Einbauküche mit Granitplatten & versteckter Vorratskammer

Keller mit großem Hobbyraum, Tageslichtbad und Möglichkeit für ein Schwimmbecken (wasserdichte Betonwanne vorhanden)

Zentralstaubsaugeranlage & Grundwasserpumpe

Fazit:

Ein modernes, bezugsfertiges Zuhause in ruhiger Lage mit vielen Extras – ideal für alle, die Komfort, Qualität und Flexibilität suchen. Besichtigung lohnt sich!

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Duisburg-Mündelheim zählt zu den besonders beliebten und ruhigen Wohngegenden im Süden Duisburgs. Die Kombination aus naturnaher Lage und gewachsener Infrastruktur macht Mündelheim vor allem für Familien und Ruhesuchende attraktiv.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge am Flussufer, Radtouren entlang der grünen Wege oder entspannte Stunden in den umliegenden Parks – hier lässt sich die Natur unmittelbar genießen.

Durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz sind die Städte Duisburg, Düsseldorf und Krefeld schnell erreichbar. Berufspendler profitieren somit von kurzen Fahrzeiten und einer entspannten Verbindung zu den wichtigsten Wirtschaftszentren der Region.

Die Infrastruktur vor Ort bietet eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sodass der Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet werden kann. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Nachbarschaft für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Insgesamt besticht Duisburg-Mündelheim durch seine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit – eine ideale Adresse für alle, die ein Zuhause mit entspannter Atmosphäre und städtischer Nähe suchen.

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 94.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25080028 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com