

Duisburg / Walsum

Platzwunder: Reiheneckhaus mit 114 m² Wohnfläche und riesigem 750 m² Grundstück in Duisburg-Walsum

CODE DU BIEN: 26080013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 750 m²

CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

- 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: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26080013	Prix d'achat	339.000 EUR
Surface habitable	ca. 114 m ²	Type de bien	Maison en bande de tête
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1971		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	194.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.03.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

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 Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | duisburg@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



VON POLL
FINANCE

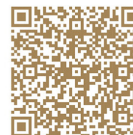
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété




CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

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: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La propriété



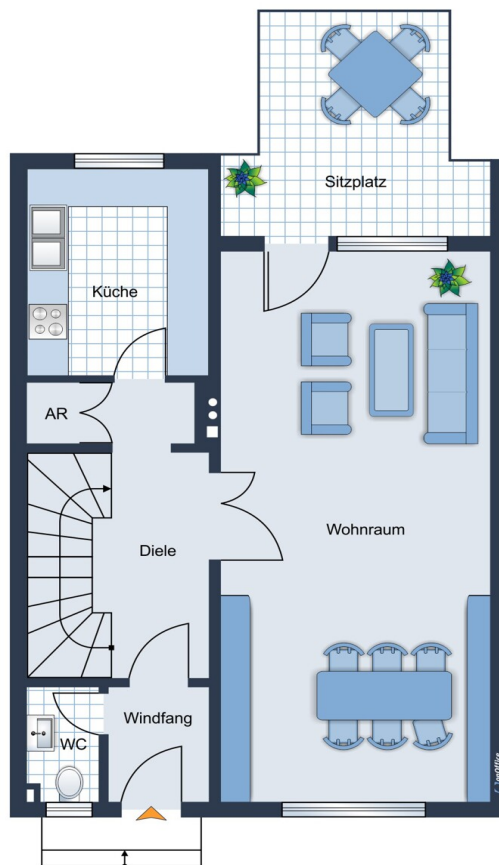
CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

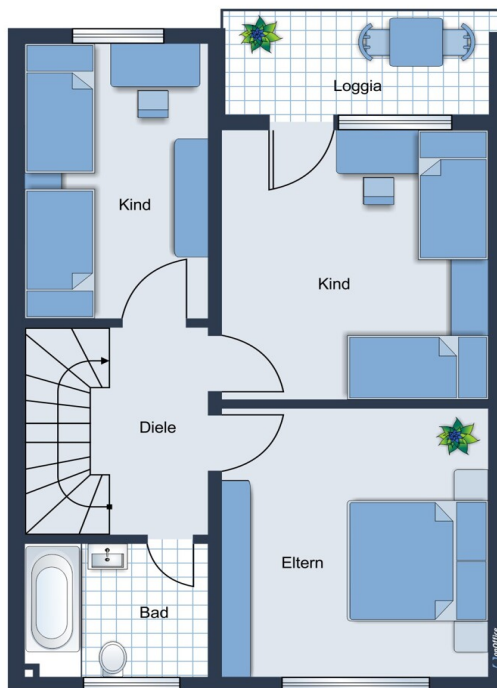
La propriété

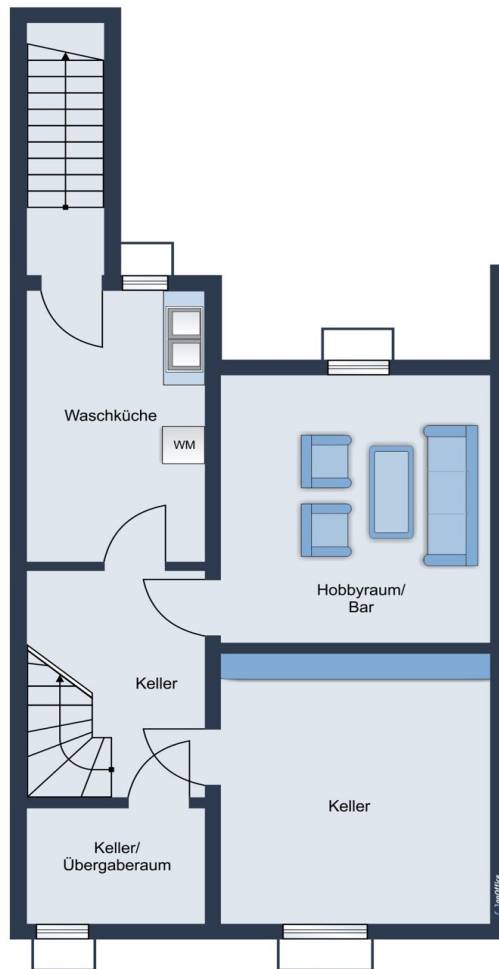


CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

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: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m² und vielfältigem Entwicklungspotenzial in ruhiger Wohnlage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² und insgesamt 5,5 Zimmern bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf eignet. Vier gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück in direkter Lage zu den Kleingärten. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung sowie zur Erholung im Grünen. Auch im Inneren präsentiert sich das Haus als echtes Raumwunder: Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss, das zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Homeoffice oder Stauraum bietet. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss lädt eine Loggia dazu ein, entspannte Stunden in ruhiger Umgebung zu verbringen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet.

Der Zustand der Immobilie entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet Ihnen somit ideale Voraussetzungen, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren. Bereits erfolgte Maßnahmen, wie die wartungsarme Fernwärmeversorgung sowie Doppel-ISO-Fenster aus den 1990er Jahren, schaffen eine solide Basis.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und sorgt für eine komfortable sowie zukunftsfähige Energieversorgung.

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der naturnahen Umgebung

und der unmittelbaren Nähe zu den Kleingärten.

Die Immobilie ist bezugsfrei und bietet Ihnen maximale Flexibilität für Ihre Planungen.

Fazit: Ein Haus mit viel Platz, großem Grundstück und hervorragendem Potenzial – ideal für alle, die sich den Traum vom Eigenheim nach eigenen Vorstellungen erfüllen möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Détails des commodités

Immobilie auf einen Blick

Einfamilienhaus (Baujahr 1971)

ca. 114 m² Wohnfläche

ca. 750 m² Grundstück

5,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer

vollunterkellert + ausgebautes Dachgeschoss

Loggia im Obergeschoss

Highlights

Großzügiges Grundstück direkt an Kleingärten

Ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Familie, Homeoffice, Gäste)

Raumwunder mit zusätzlicher Nutzfläche

Ausstattung & Zustand

Fernwärme (wartungsarm, zukunftsfähig)

Doppel-ISO-Fenster (90er Jahre)

Funktionales Badezimmer

Renovierungsbedürftig → ideal zur individuellen Gestaltung

Lage

Ruhig und grün gelegen

Gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Kindergärten schnell erreichbar

Fazit

Ein Haus mit viel Potenzial, großem Grundstück und flexibler Nutzung – ideal für

Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im beliebten Duisburger Stadtteil Walsum und überzeugt durch eine besonders ruhige und gewachsene Wohnlage. Die Straße ist geprägt von Einfamilienhäusern und geringem Verkehrsaufkommen, was ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Lidl-Markt, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch ein Baumarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet zusätzlichen Komfort für Heimwerker und Gartenliebhaber. Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nahegelegene Autobahn A59 ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Duisburger Innenstadt, Düsseldorf sowie in das gesamte Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet flexible Mobilität ohne Auto.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum Rhein zur Verfügung. Diese Kombination aus naturnahem Umfeld und urbaner Nähe sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Paare und alle, die komfortables Wohnen in Duisburg-Walsum schätzen.

CODE DU BIEN: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Plus d'informations

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 vorbehaltenlich 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: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

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