

Duisburg - Homberg

Maison de ville au cœur du vieux Homberg

CODE DU BIEN: 25070013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 347 m²

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

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

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070013
Surface habitable	ca. 153 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1904

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 58 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	22.09.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	233.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



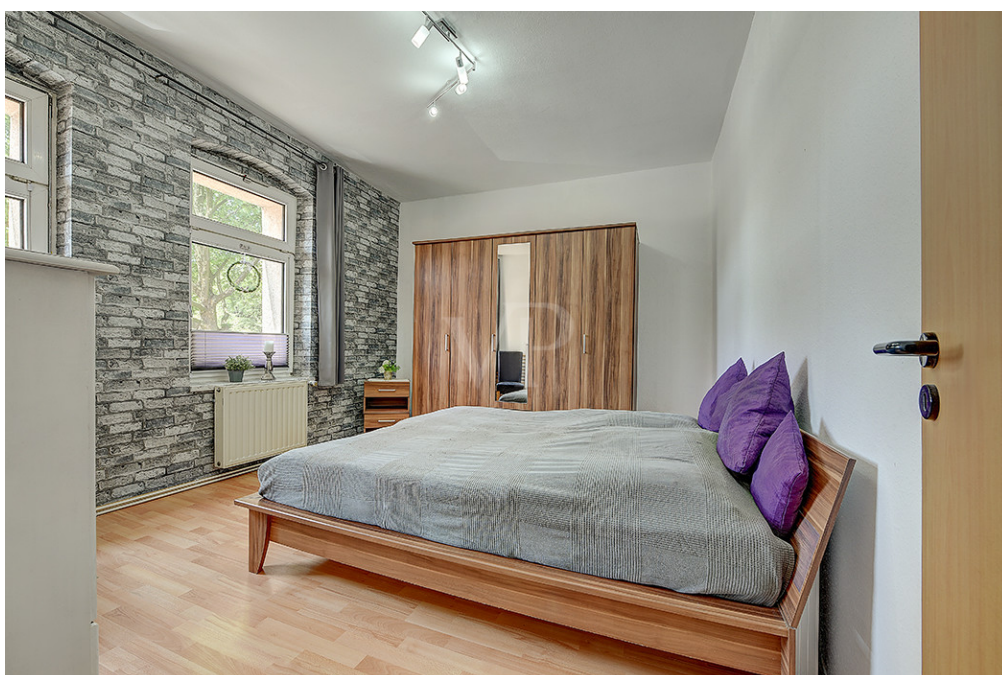
CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



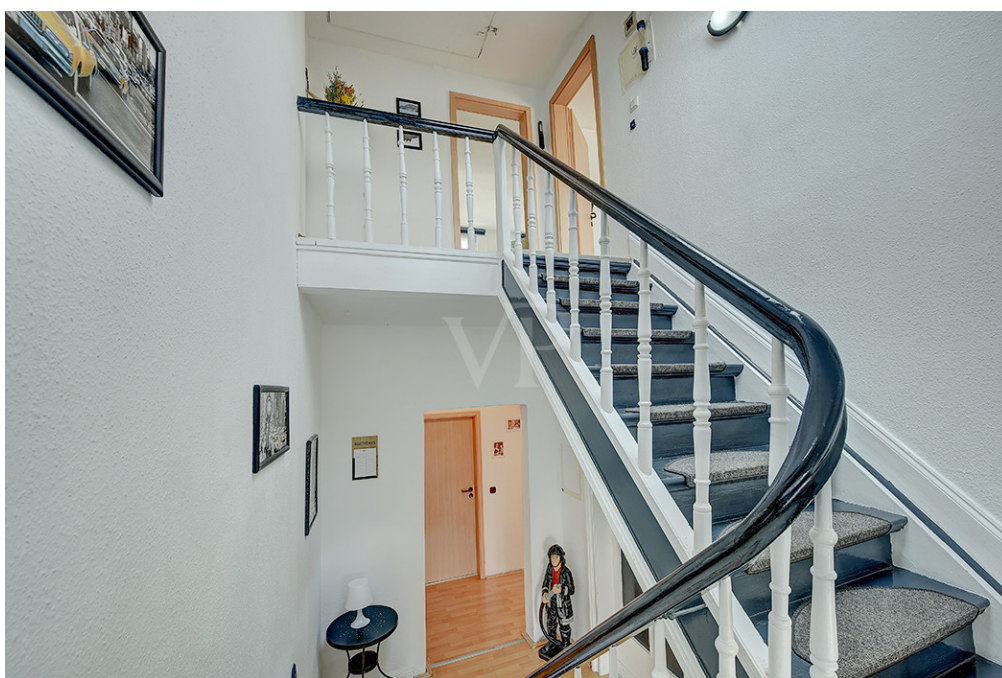
CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

Une première impression

Cette maison mitoyenne modernisée, construite initialement en 1904, représente une option attrayante pour les acheteurs recherchant de grands espaces de vie, un emplacement central et un confort contemporain. Avec environ 153 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 347 m², la propriété offre un espace généreux permettant diverses configurations de vie. Son agencement bien pensé est idéal pour les familles et les couples appréciant l'espace. Au rez-de-chaussée, un grand hall d'entrée dessert un vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère agréable. Un couloir dans l'extension arrière donne accès à la terrasse et au jardin, et mène à la cuisine et à une salle de douche moderne. La cuisine est fonctionnellement équipée et offre un espace pour les appareils électroménagers modernes ainsi qu'un élégant bar. Un espace de rangement pratique, sous la forme d'un grand placard intégré, complète le rez-de-chaussée et offre un espace de rangement supplémentaire pour les effets personnels. À l'étage, on trouve deux chambres spacieuses et lumineuses, ainsi qu'une troisième chambre sous les combles, dont l'une comprend un espace de rangement pouvant également servir de dressing. Les quatre pièces sont spacieuses et peuvent être aménagées individuellement en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle sont disponibles : la plus grande, à l'étage, est équipée d'une douche, tandis que la plus petite, également avec douche, se trouve au rez-de-chaussée. Les équipements modernes du bâtiment, les salles de bains, les fenêtres, la toiture (charpente, lucarnes et isolation comprises) et le système de chauffage central ont été entièrement modernisés entre 2000 et 2014, garantissant un confort moderne et une efficacité énergétique optimale. La propriété présente les caractéristiques d'une maison bien entretenue : sols résistants, fenêtres à double vitrage et rénovations professionnelles assurent un confort de vie optimal. Les murs, peints dans des tons clairs, permettent une décoration personnalisée. Le chauffage central garantit une température agréable même en hiver. Le jardin, situé à l'arrière de la maison et adossé à la terrasse, offre un espace généreux pour les loisirs, des parterres de fleurs ou un petit coin salon. Conçu pour un entretien facile, il simplifie les tâches quotidiennes. Aujourd'hui, c'est un havre de paix et un paradis pour les enfants. Une extension fait office d'abri de jardin, et à l'arrière se trouve une terrasse couverte offrant une jolie vue sur le jardin. Une cave voûtée et une buanderie séparée offrent des espaces de rangement pratiques. Vous pouvez garer vos voitures dans la rue devant la maison ou sur la grande place du marché, où le stationnement est gratuit sauf à certaines dates. L'emplacement de la maison est idéal, à proximité des commerces, des transports en commun et de divers équipements de loisirs. Écoles et crèches sont également à proximité, ce qui rend l'infrastructure excellente. En résumé, tout est accessible à pied. Dans l'ensemble, cette maison mitoyenne offre une combinaison harmonieuse d'espace de vie, d'agencement des pièces et est en excellent état. La récente modernisation en 2020 garantit un confort

moderne. Nous serions ravis de vous inviter à une visite afin que vous puissiez découvrir ce bien par vous-même. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

Détails des commodités

Gasheizung erneuert in 2014

Dachstuhl, Dach mit Dämmung und Gaupen erneuert in 2000

Elektrik erneuert in 2000

Wasserleitungen erneuert in 2000

- Haupthaus voll unterkellert

- Anbau (Küche / Bad) teilunterkellert (unter der Küche ist ein Keller mit einer Raumhöhe von 165 cm)

- doppelverglaste, weiße Kunststofffenster Bj. 2005

- Rollläden, manuell im OG

- Rollläden elektr. im EG

- Dachflächenfenster Bj. 2020

- Bad im EG mit Fenster in 2019 erneuert

- weiteres Bad mit Fenster im OG erneuert in 2020

- Elektrik mit Unterverteilung, Wasser, Steigleitungen und Abwasser kpl. von Bj. 2000/2001

- Aufstellpool mit Balkonkraftwerk für Poolpumpe

- Gartenpumpe

- Kletterturm

- Spielhaus mit Rutsche

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in Duisburg-Homberg, in bevorzugter Wohnlage . Von hier aus erreichen Sie des Nacherholungsgebiet "Üttelsheimer See" in wenigen Minuten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind in der Nähe. Ebenso Grund- sowie weiterführende Schulen.

Das Neben-Zentrum "Duisburg Alt-Homberg" mit zahlreichem Einzelhandelsangebot sowie das Krankenhaus "Helios Klinik" befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Autobahnanbindungen A42 sowie A40 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenso das Rheinufer.

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 233.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

Contact

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

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

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

www.von-poll.com