

Duisburg / Aldenrade

Spacieuse maison bi-familiale au charme historique et dotée d'un magnifique jardin.

CODE DU BIEN: 25174016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 840 m²

CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

- 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: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25174016
Surface habitable	ca. 310 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1914
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	459.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 96 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	167.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



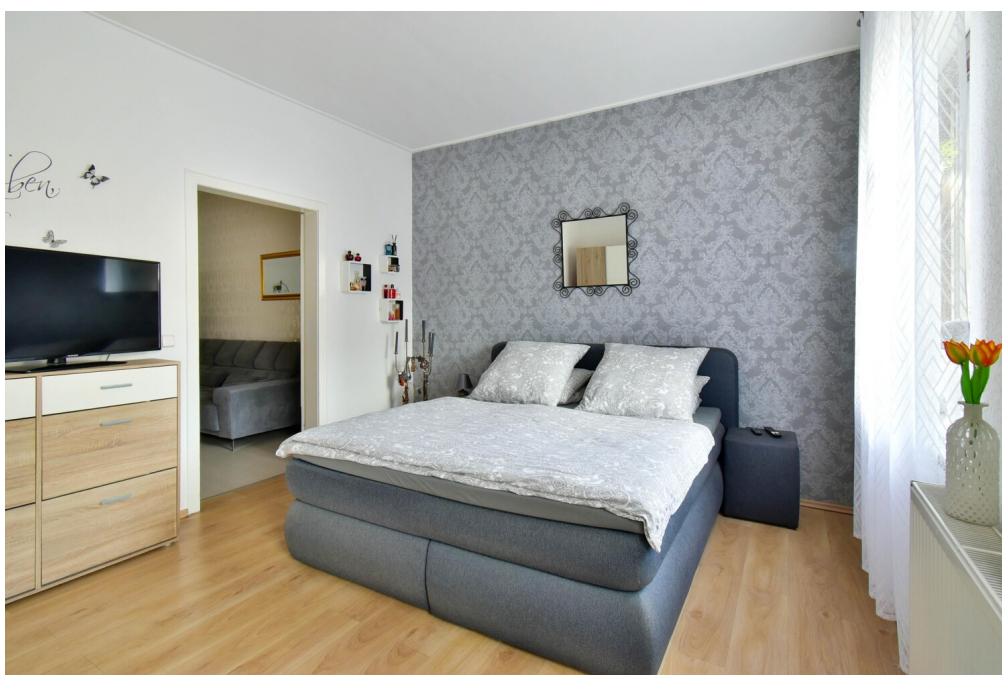
CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



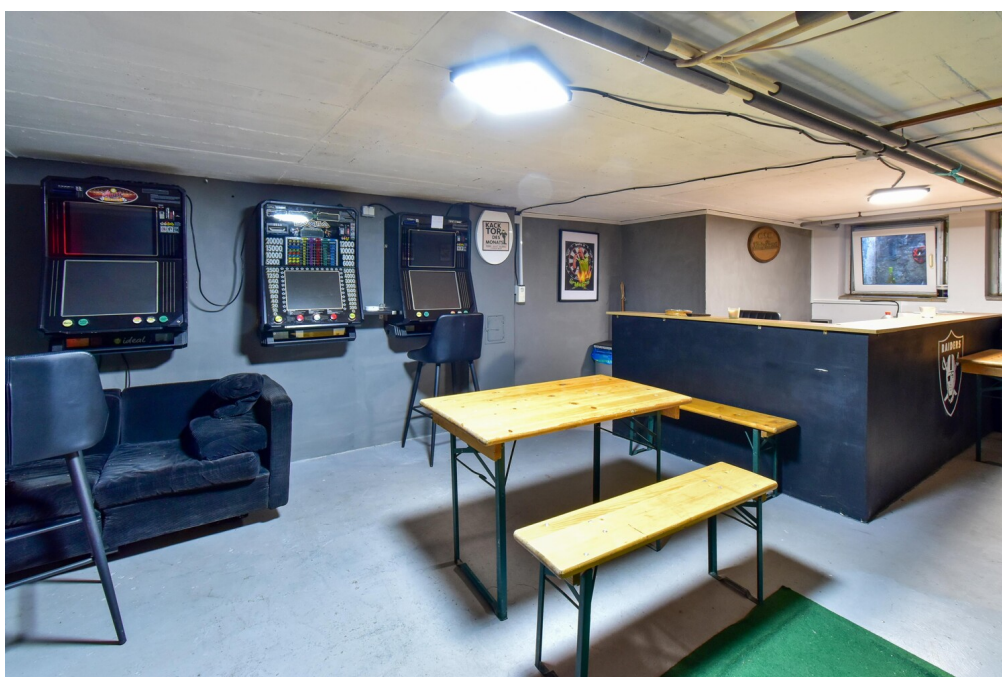
CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade


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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme et bien établi, cette maison bifamiliale, construite en 1914 et en excellent état, est idéale pour les familles ou pour une famille multigénérationnelle. Avec une surface habitable généreuse d'environ 310 m² et un terrain d'environ 840 m², elle offre de nombreuses possibilités, permettant à chacun de préserver son intimité tout en profitant d'un espace convivial. La maison comprend dix pièces, dont six chambres spacieuses et trois salles de bains modernes. Son état a été constamment préservé grâce à un entretien régulier. La rénovation complète des salles de bains a été réalisée avec un souci particulier de fonctionnalité et de design contemporain : deux salles de bains avec baignoires et puits de lumière créent une atmosphère agréablement lumineuse au rez-de-chaussée, tandis qu'une salle d'eau avec lumière naturelle et équipements modernes à l'étage offre un confort supplémentaire. Toutes les rénovations ont été réalisées par des professionnels et s'intègrent harmonieusement à l'aspect général soigné de la maison. Des entrées séparées permettent un accès indépendant aux deux logements, offrant ainsi diverses possibilités d'aménagement, que ce soit pour deux familles ou pour combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. L'agencement flexible, notamment au rez-de-chaussée, offre la possibilité d'aménager des espaces de vie ouverts ou fermés. Le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière. De grandes fenêtres dans la salle à manger et une élégante verrière créent une atmosphère chaleureuse, idéale pour se détendre en famille. Attenante, une véranda moderne agrandit l'espace de vie et offre une vue imprenable sur la verdure environnante, tout au long de l'année. Le mobilier est contemporain. Le chauffage central assure une chaleur homogène dans toute la maison. Un grand jardin bien entretenu jouxte la propriété, avec ses pelouses paysagées, ses plantations et sa terrasse – un cadre parfait pour se détendre en plein air ou recevoir famille et amis. La propriété bénéficie également d'une excellente infrastructure : écoles, commerces et transports en commun sont facilement accessibles. La construction solide et l'alliance réussie du charme d'antan et du confort moderne font de cette maison une option attrayante pour les acheteurs exigeants. Venez découvrir par vous-même ses volumes généreux, la qualité de ses finitions et son ambiance accueillante. Nous serions ravis d'organiser une visite privée.

CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Plus d'informations

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 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: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Contact

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

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: wesel@von-poll.com

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

www.von-poll.com