

Duisburg / Aldenrade

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

CODE DU BIEN: 25174016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 840 m<sup>2</sup>

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<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.10.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 167.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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

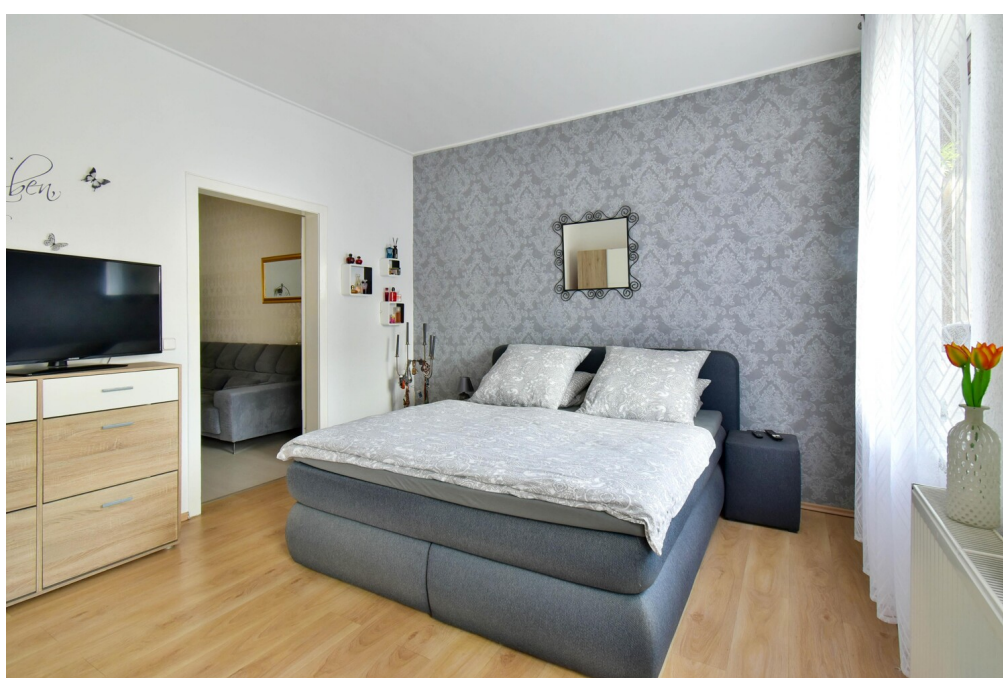
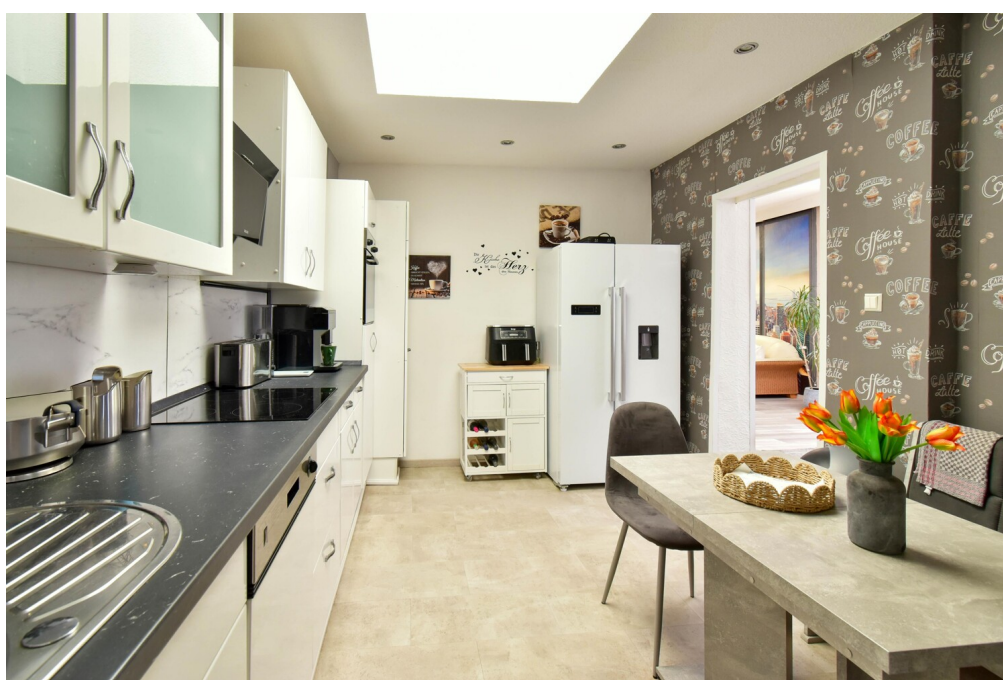
## La propriété





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

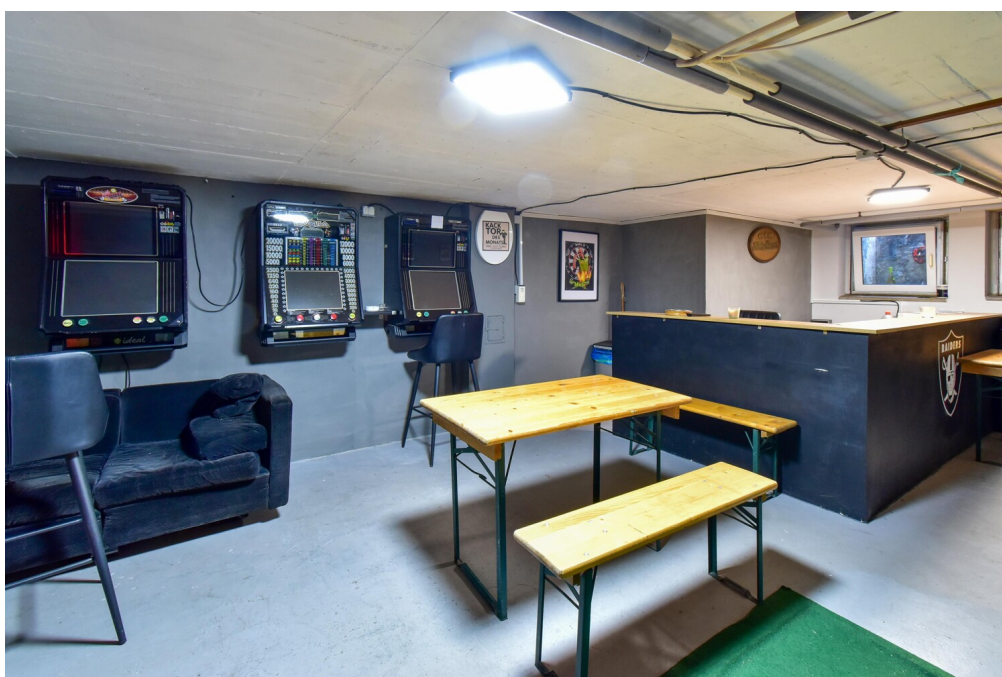
## La propriété





CODE DU BIEN: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

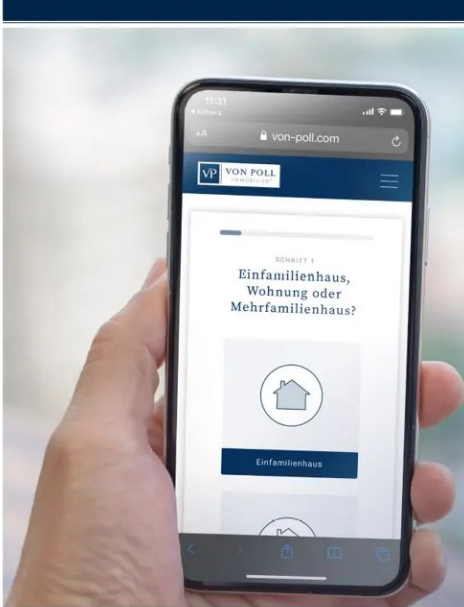
## La propriété





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](http://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 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 840 m<sup>2</sup>, 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:wesel@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)