

Duisburg / Dellviertel

## Zentrale 4-Zi-ETW mit 2 Bädern & Balkon , 112?m<sup>2</sup>, barrierearm Wohnkomfort im Duisburger Dellviertel

????????? ??????????: 25080030



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

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25080030	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 112 m²	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2		Kaufpreises
????? ?????????????	1983	?????????	???????
		????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????????	?????????	?????????
	?????? ?????????????,		
	15000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????????????	????????? ??????? ?????????????	128.30 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	02.11.2035	????????????? ???????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1983

???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ???????



## 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



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

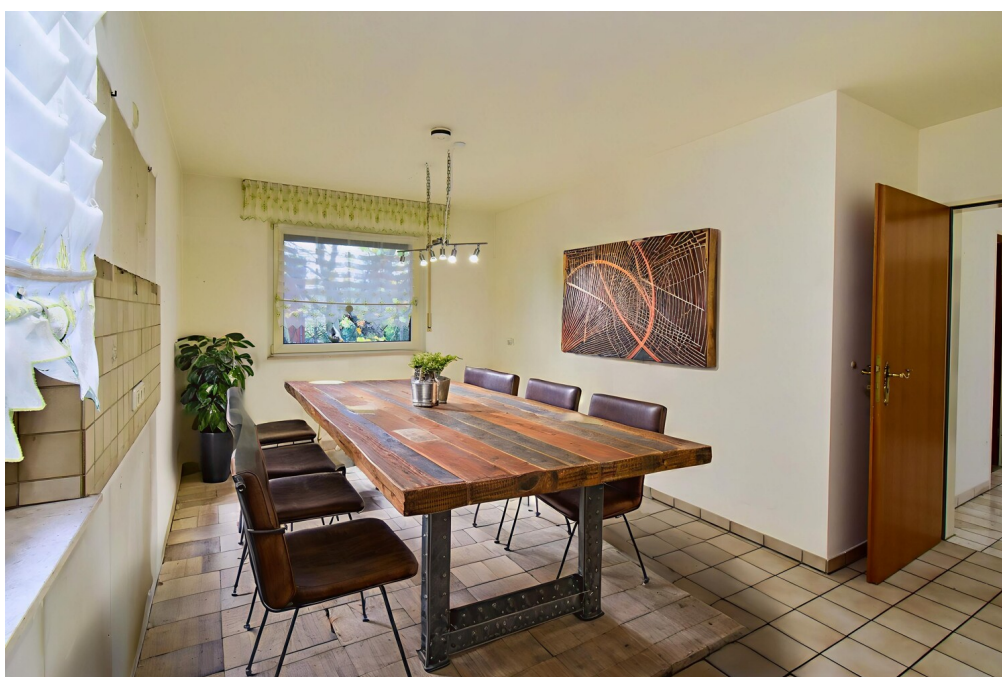
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



??????? ???????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ????????



???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

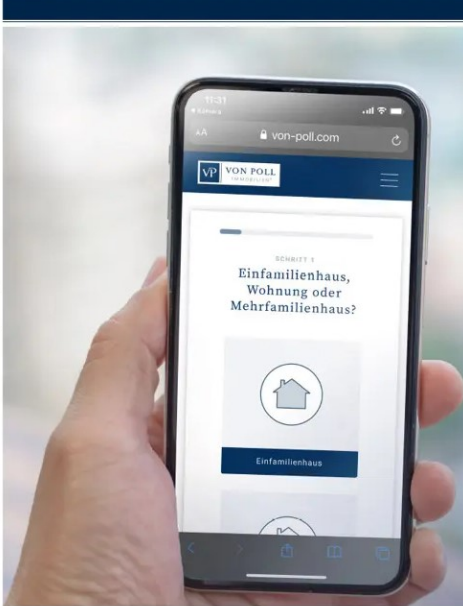
?? ???????





???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ???????



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.



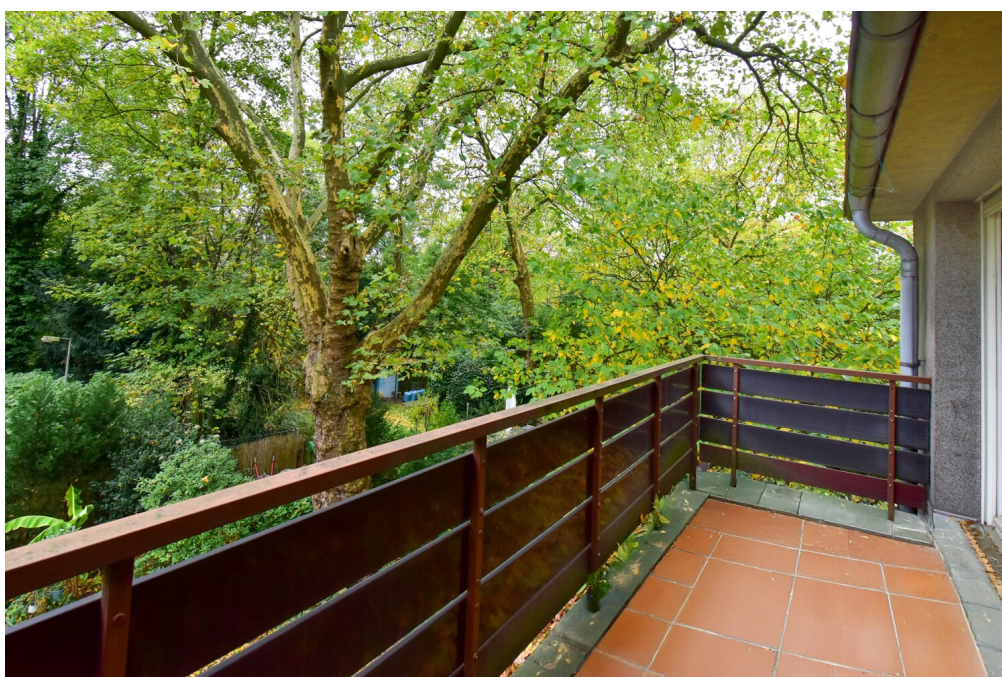
www.von-poll.com





???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ???????



???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ???????





???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ???????



???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ???????





???????? ??: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ???????



???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

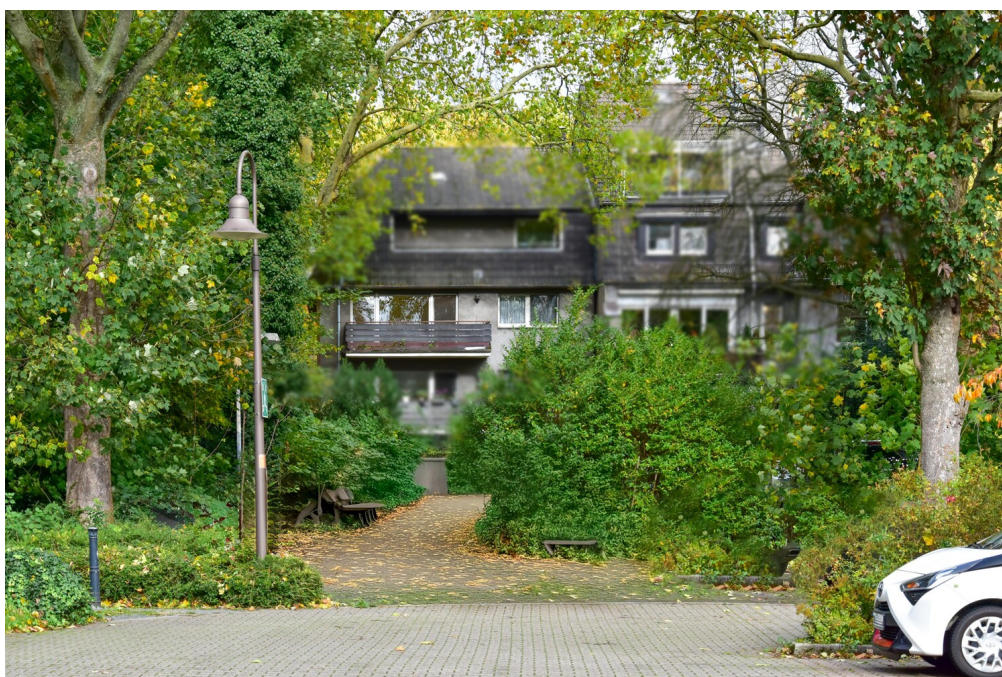
?? ????????





???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ???????



??????? ???????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

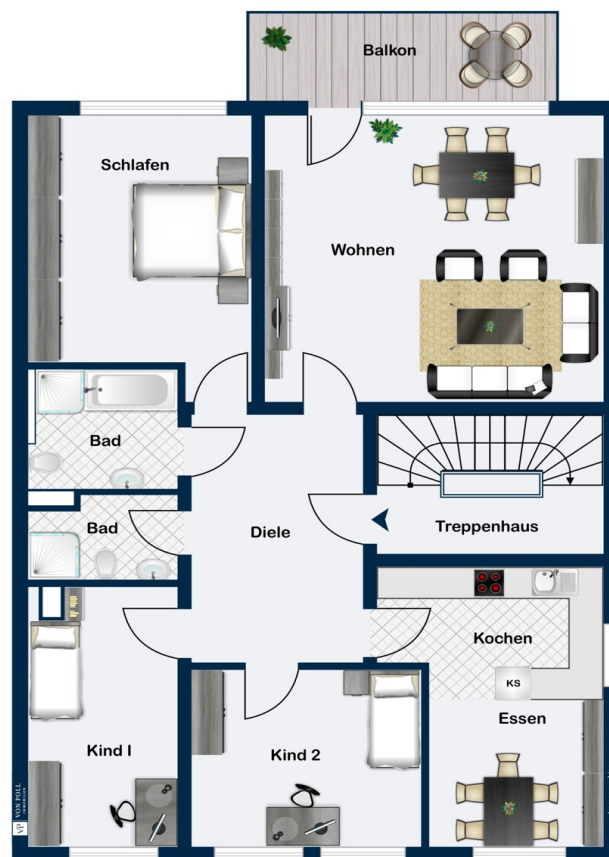
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)





???????? ?????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

## ??? ?????? ?????????

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept, zwei vollwertige Bäder, einen Balkon sowie optional einen festen Stellplatz – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Zentrumsnähe und ruhiges Wohnen in kleiner Hausgemeinschaft legen.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1983 mit nur vier Wohneinheiten – eine überschaubare Eigentümergemeinschaft, die für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Schon der Eingangsbereich empfängt Sie mit Großzügigkeit und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe oder zusätzliche Möblierung. Die Wohnung ist durchweg gut geschnitten und überzeugt mit klarer Struktur und Helligkeit.

Die separate Küche ist ein echtes Highlight: Sie bietet ausreichend Platz für eine individuell geplante Einbauküche und zusätzlich einen großen Esstisch – ideal, um Kochen und Essen stilvoll zu verbinden, ohne auf einen separaten Wohnbereich zu verzichten.

Vier Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Wohnzimmer öffnet sich zum Balkon, der einen ruhigen Platz im Freien bietet – perfekt zum Entspannen an der frischen Luft. Große Fenster lassen den ganzen Tag über viel Licht in die Räume und sorgen für ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Zwei innenliegende Bäder bieten zusätzlichen Komfort im Alltag – besonders in Haushalten mit mehreren Personen. Eines ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet, das zweite mit einer weiteren Dusche – eine Seltenheit in dieser Größenklasse.

Beheizt wird die Wohnung über eine elektrische Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen sowie in den Bädern für gleichmäßige, angenehme Wärme sorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Das monatliche Hausgeld beträgt 330?€, die Heizkosten sind nicht enthalten.

Ein Treppenlift im Hausflur sowie die insgesamt barrierearme Gestaltung der Wohnung bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern die Nutzung auch im Alter oder bei eingeschränkter Mobilität. Der fest zugeordnete optionale Stellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab.

Die Lage im beliebten Dellviertel überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt und ist gleichzeitig eine ruhige Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen in Richtung Düsseldorf und Ruhrgebiet ist ideal. Diese Eigentumswohnung vereint Raum, Komfort und Lage – ideal für alle, die zentrumsnah wohnen möchten, ohne auf Wohnqualität zu verzichten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

??????????????? ??? ?????????

Dieses zentral gelegene Wohnung (Baujahr 1983) überzeugt durch gepflegten Zustand, großzügige Raumaufteilung und komfortable Ausstattung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Balkon

Fester, optionaler Stellplatz direkt am Haus

Highlights:

Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe

Separate, große Küche mit Platz für Esstisch

Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Zwei innenliegende Bäder (1x mit Dusche & Badewanne, 1x mit Dusche)

Elektrische Fußbodenheizung in allen Räumen

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Barrierearme Wohnung mit Treppenlift im Hausflur

Kleine Eigentümergemeinschaft (nur 4 Wohneinheiten)

Ruhige Lage im beliebten Duisburger Dellviertel

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Kitas fußläufig erreichbar

Gute ÖPNV- und Autobahnanbindung

Monatliches Hausgeld: 330 € (zzgl. Heizkosten)

Fazit:

Eine gepflegte, zentrumsnahe Eigentumswohnung mit viel Platz, Komfort und durchdachtem Grundriss – ideal für alle, die urbanes Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.



??????? ???????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

??? ??? ??? ??????????

Zentral, urban und voller Leben – gefragte grüne Lage im Duisburger Dellviertel  
Diese Adresse im Herzen des beliebten Duisburger Dellviertels vereint das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit all ihren Angeboten und gleichzeitig ein angenehm ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld. Ideal für alle, die das urbane Leben lieben – aber auf Rückzugsorte und Alltagstauglichkeit nicht verzichten möchten.

Stadtleben genießen – und das direkt vor der Haustür

Das Dellviertel überzeugt mit seiner lebendigen Atmosphäre, charmanten Straßenzügen und kurzen Wegen. Cafés, Restaurants, kleine Läden und kulturelle Einrichtungen prägen das Bild – hier spielt sich das Leben draußen ab. Die Duisburger Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, dem Theater und dem Innenhafen ist in wenigen Minuten erreichbar – zu Fuß, mit dem Rad oder per ÖPNV.

Ein Spaziergang zum Wochenmarkt, ein schneller Einkauf zwischendurch oder ein Abendessen in der Nähe: Alles, was das urbane Herz begehrt, liegt in unmittelbarer Umgebung.

Schnell verbunden – ob zu Fuß, mit Bus, Bahn oder Auto

Trotz ihrer Zentrumsnähe punktet die Lage mit exzellenter Verkehrsanbindung:

- Der Duisburger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regionale wie überregionale Verbindungen.
- Die nahegelegenen Autobahnen A59 und A40 schaffen perfekte Voraussetzungen für Berufspendler und Schnellentschlossene – Düsseldorf, Essen oder Köln sind in kurzer Zeit erreichbar.
- Straßenbahn- und Bushaltestellen direkt in der Umgebung ermöglichen eine schnelle, zuverlässige Mobilität ohne eigenes Fahrzeug.

Alles da für den Alltag – von Nahversorgung bis Bildung

Ob Supermärkte, Apotheken, Ärzte oder Drogerien – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für Familien besonders interessant: Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind ebenfalls in der Nähe, was den Alltag erleichtert und gleichzeitig für ein familienfreundliches Umfeld sorgt.

Diese Lage verbindet pulsierendes Stadtleben mit alltagsnaher Wohnqualität – ein idealer Ausgangspunkt für alle, die Duisburgs Zentrum von seiner besten Seite erleben möchten.

??????? ?????????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 128.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25080030 - 47053 Duisburg / Dellviertel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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