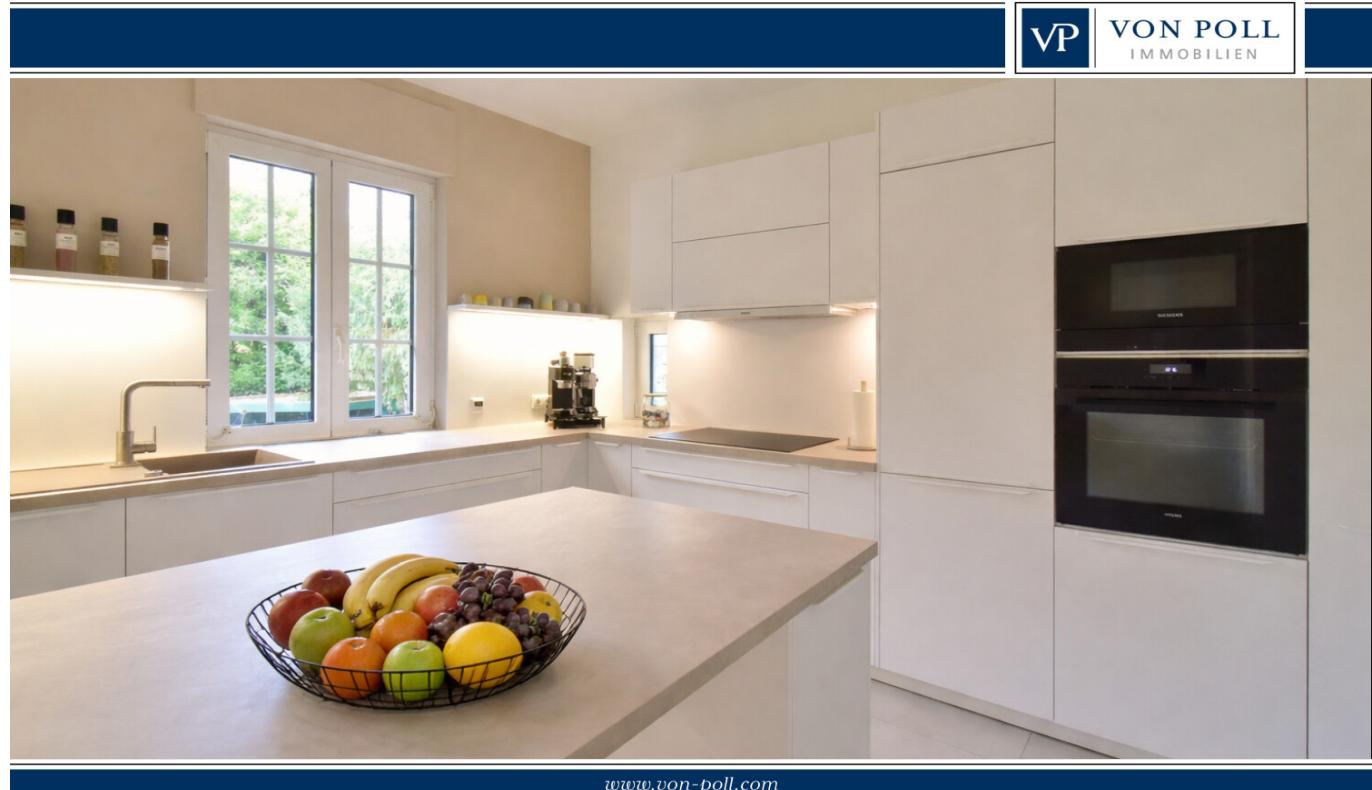


Duisburg / Duissern

Geheimtipp am Kaiserberg: Modernisierte Bungalow-Villa auf Filetgrundstück mit privater Zufahrt

????????? ??????????: 25080032A



www.von-poll.com

????? ??????: 1.399.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ????????: 3 • ?????? ????: 2.151 m²

?????? ?????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

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

????????? ??????????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

?? ??? ?????

????????? ??????????	25080032A	????? ???????	1.399.000 EUR
???????????	ca. 180 m ²	??????	?????
?????????	3	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???	2	????? ????????????	2025
???????????	2	???????	???????
????? ??????????????	1960	???????????????????	ca. 70 m ²
????? ??????????????	2 x ?????????? ???	???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ????????????????? ???????
	?????????????, 1 x		
	????????????? ??????		
	?????????????, 1 x		
	???????		

????????? ??????????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????	153.80 kWh/m²a
???????????????	04.11.2035	???????????	
???????????????????		???????????	E
???????????		???????????	
		?????????????????	1960
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

????????? ??????????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten in Duisburg und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.

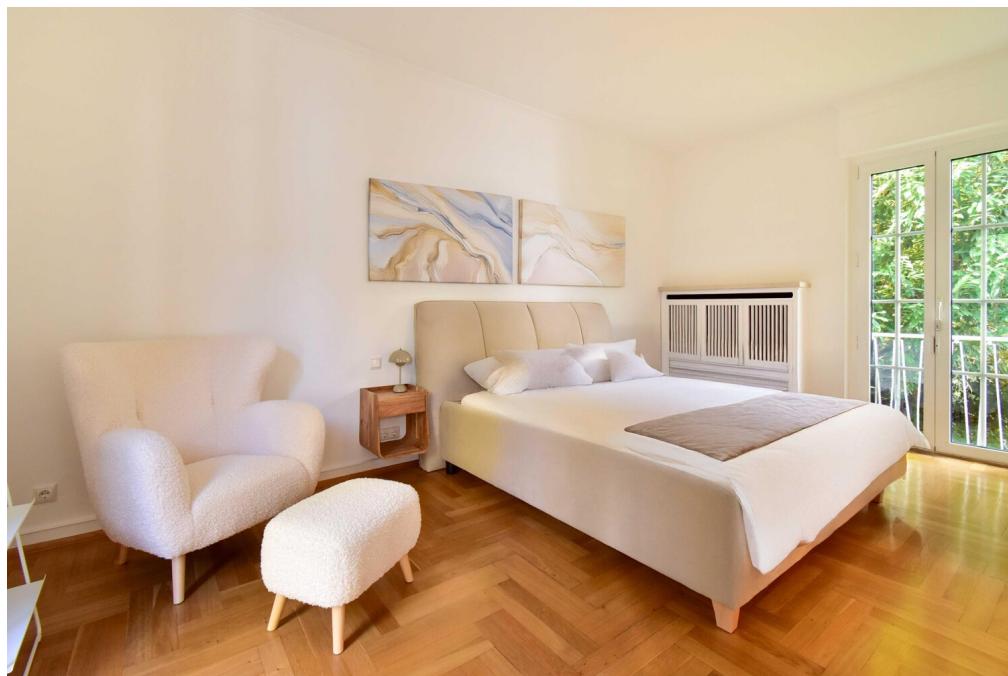
- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Dronenaufnahmen und Videos
- Digitales, AI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten 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

???????? ?????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

?? ???????



????????? ??????????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

?? ????????



???????? ?????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

?? ??????



VP VON POLL IMMOBILIEN

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

????????? ??????????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

?? ????????

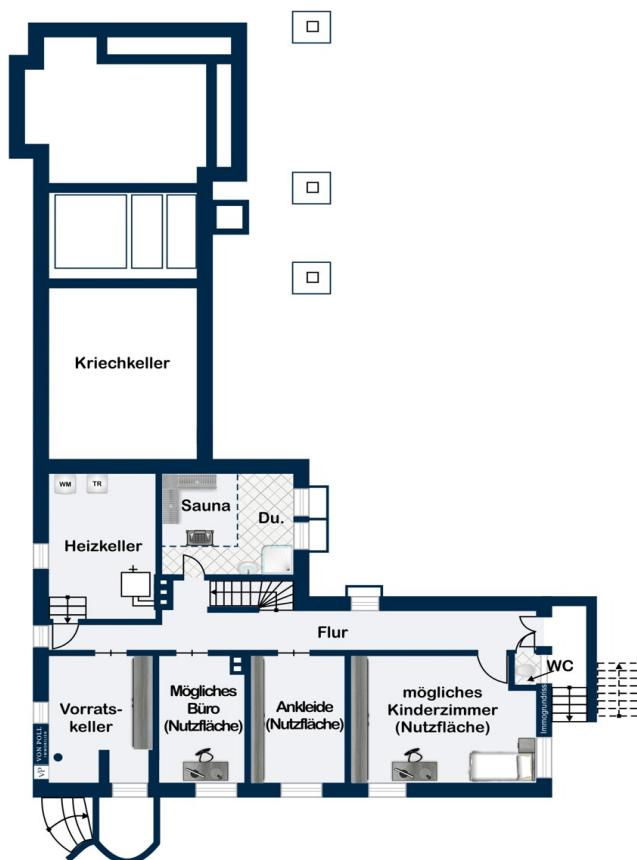
The advertisement features a dark blue background. In the top left corner is the VP logo followed by 'VON POLL FINANCE'. Below this, the text 'Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.' is displayed in large, white, serif font. Underneath the main text, smaller text reads: 'Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.' At the bottom, the website 'www.von-poll.com/finanzieren' is listed. On the right side of the ad, there is a photograph of a man and a woman standing outdoors near a building entrance. A white callout box contains the text 'Finanzierung berechnen' and a QR code.



???????? ?????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

???????





???????? ?????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

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

Exklusive Villa im Bungalow-Stil auf Filetgrundstück in Duissern direkt am Kaiserberg

Diese modernisierte Villa im Bungalow-Stil befindet sich auf einem ca. 2.151 m² großen Filetgrundstück in begehrter Lage von Duisburg-Duissern, direkt am Kaiserberg. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine lange, private und mit elektrischem Tor gesicherte Straße. Am Rand der Zufahrt befindet sich ein doppelter Carport; eine großzügige Doppelgarage mit Heizung ist ebenso vorhanden.

Die ca. 180 m² Wohnfläche verteilen sich auf die Ebene im Erdgeschoss. Dieses wird von einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich dominiert, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Großzügige Fensterfronten sorgen zusammen mit Aluminiumfenstern, ausgestattet mit doppelter Isolierverglasung, Pulverbeschichtung, Einbrennlackierung und einbruchshemmendem Glas, für ein helles und sicheres Wohngefühl. Zusätzlich wurde eine Schließanlage mit integrierter Alarmanlage installiert.

Das Herzstück der Villa bildet der offen gestaltete Wohnbereich mit einer eleganten Kaminanlage, die mit hochwertigem Marmor verkleidet ist. Die angrenzende Terrasse aus Natursteinzeug lädt dazu ein, den aufwendig angelegten Außenbereich zu genießen. Das Grundstück beeindruckt mit gewachsener Bepflanzung und bietet rundherum Privatsphäre. Elektrische Tuchmarkisen ermöglichen Beschattung nach Bedarf.

Die hochwertige Ausstattungsqualität wird durch die 2025 durchgeföhrten Modernisierungsmaßnahmen unterstrichen: Sämtliche Fliesenbodenbeläge wurden erneuert, das Parkett abgeschliffen und versiegelt. Bad und Küche wurden aufwendig modernisiert, alle Wand- und Deckenbeläge erstrahlen in frischem, eleganten Stil. Sowohl die Elektro- als auch die Wasserleitungen entsprechen dem neuesten Stand, ebenso wie die elektrischen Rollläden. Der Küchenbereich bietet die Möglichkeit, eine neue, moderne Küche optional für 20.000 € zu erwerben.

Das Haus wurde ursprünglich 1960 errichtet, 1991 umfassend kernsaniert und in 2025 nochmals modernisiert, sodass Sie von zeitgemäßem Wohnkomfort profitieren. Das Walmdach wurde komplett neu gedeckt, inklusive Dämmung und Dampfsperre.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr hochwertigen und gepflegten Zustand und überzeugt durch den schön angelegten Außenbereich, der Ruhe und Entspannung verspricht. Dank der perfekten Infrastruktur in Duisburg-Duissern erreichen Sie



VON POLL
REAL ESTATE

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote in kurzer Entfernung.

Diese Villa verbindet stilvolles Wohnen mit zeitgemäßer Technik und einem Maximum an Privatsphäre. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines diskreten Besichtigungstermins.

????????? ??????????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

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

Diese einzigartige Villa befindet sich auf einem absoluten Filetgrundstück in Duisburg-Duissern, einer der beliebtesten und gehobensten Wohnlagen der Stadt. Die Lage vereint auf perfekte Weise urbane Nähe mit der Ruhe und Privatsphäre einer exklusiven Wohnadresse.

Perfekte Infrastruktur und Naherholung:

Im Grünen und doch zentral: Unmittelbar in der Nähe laden der Duisburger Zoo und der Botanische Garten als grüne Oasen zu Spaziergängen und Erholung ein. Diese weltbekannten Einrichtungen sind nicht nur Aushängeschilder der Stadt, sondern auch Ihr erweiterter, privater Park.

Exzellente Anbindung: Die Anbindung ist erstklassig. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die A 3, A 42 und A 59, die Ihnen den gesamten Wirtschaftsraum Düsseldorf und das Ruhrgebiet optimal erschließen.

Pulsierendes Leben vor der Haustür: Die lebendige Duisburger Innenstadt mit ihren exklusiven Einkaufsmöglichkeiten, feinen Restaurants und kulturellen Highlights ist in Kürze erreichbar.

Bildung und Wissenschaft: Die Nähe zur Universität Duisburg-Essen unterstreicht den Charakter eines modernen und zukunftsorientierten Wissenschaftsstandorts.

Ideal für anspruchsvolle Pendler:

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind nicht nur die umliegenden Ruhrgebietsstädte wie Essen, Mülheim oder Oberhausen schnell erreichbar. Besonders die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf mit ihrem internationalen Flair, den Messen und dem Flughafen macht diese Lage für anspruchsvolle Berufspendler und Weltenbummler besonders attraktiv.

Gehobenes Wohnumfeld:

Duissern ist bekannt für sein anspruchsvolles und etabliertes Wohnklientel. Hier siedeln sich bevorzugt Personen an, die Wert auf diskrete Exklusivität, eine hochwertige Bausubstanz der Immobilien und eine unvergleichlich gute Infrastruktur legen. Mit diesem Objekt werden Sie Teil dieser exklusiven Gemeinschaft und genießen ein Lebensgefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

?????? ??????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 153.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25080032A - 47058 Duisburg / Duissern

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

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

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com