

Duisburg / Neudorf-Süd

Modernisiertes freistehendes EFH mit 2 Bädern, PV & Wärmepumpe – 145 m² Wfl & EEK A+ in Neudorf Süd

???????? ??????????: 25080035



www.von-poll.com

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 374 m²

???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

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

???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	25080035
????????????	ca. 145 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	4
???????????? ??	3
????????	
????????	2
???? ?????????????	2002
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????, 1 x ???????

????? ???????	579.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ??????????	29.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	21.12.2035	?????????? ????????????? ??????????	A+
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

???????? ?????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ????????



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

???????? ?????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ?????????



???????? ??: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ???????



???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ?????????



???????? ?????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ????????



???????? ??: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ???????



???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ?????????



???????? ?????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ?????????



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



???????? ??: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

?? ???????



??????? ?????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

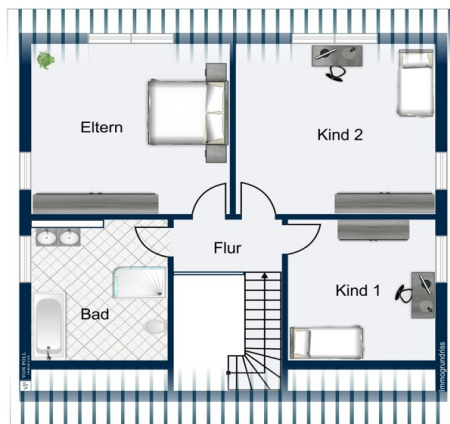
?? ????????



???????? ??: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

??????





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

???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

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

Dieses lichtdurchflutete, freistehende Einfamilienhaus bietet Ihnen auf etwa 145 m² Wohnfläche viel Raum zur individuellen Entfaltung und befindet sich auf einem ca. 374 m² großen Grundstück in begehrter, ruhiger Wohnlage. Das im Jahr 2002 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2022 und 2023 umfassend modernisiert und ist sowohl technisch als auch ästhetisch auf aktuellem Stand.

Der Grundriss überzeugt mit einer klaren Struktur und großzügigen, offen gestalteten Wohnbereichen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen einladenden Eingangsbereich in den hellen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen viel Tageslicht bietet. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Marken Siemens und NEFF ausgestattet und macht das Kochen zum Vergnügen. Der hochwertige Quooker stellt auf Knopfdruck jederzeit kochendes Wasser bereit und bietet so höchsten Komfort.

Auf derselben Ebene befindet sich ein neu gestaltetes, voll ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und eleganter Ausstattung. Die gesamte Etage ist mit einer energiesparenden Fußbodenheizung ausgestattet, die durch eine moderne Wärmepumpe betrieben wird.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Rückzugsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien oder Gäste. Durch die im Zuge der Modernisierung ergänzte Gaube wurde zusätzlicher Wohnraum und noch mehr Helligkeit geschaffen. Ein weiteres Vollbad bietet Komfort für alle Bewohner und wurde – wie das Bad im Erdgeschoss – in 2022 komplett erneuert. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie erhöhte Sicherheit im Alltag.

Die Außenanlagen bieten durchdachte Details: Eine praktische Garage und ein zusätzlicher Stellplatz gewährleisten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Der Garten lässt sich dank der Grundwasserpumpe nachhaltig und nahezu kostenneutral bewässern. Ebenfalls hervorzuheben ist die 2019 installierte PV-Anlage mit 4,8 kWp Leistung, die für 83,30 € monatlich (inklusive Versicherung) gemietet wird. Nach einer Laufzeit von 20 Jahren geht die Anlage in Ihr Eigentum über. Diese und weitere energieeffiziente Ausstattungen (Wärmepumpe, PV-Anlage) führen zur Einstufung in die Energieeffizienzklasse A+.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das angrenzende Flurstück 188 mit rund 74 m² für 7.500 € zu erwerben. Dies eröffnet Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise als Erweiterung des Gartens oder für weitere Nutzungen.

Das gepflegte Haus besticht durch gehobene Ausstattungsqualität, zwei großzügige Vollbäder, moderne Gebäudetechnik sowie zahlreiche Komfortmerkmale. Die

zeitgemäße Energieversorgung schont nicht nur Umwelt und Ressourcen, sondern trägt auch zu einer nachhaltigen Betriebskostensenkung bei.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort vom durchdachten Gesamtpaket und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses.

??????? ?????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

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

Kurzbeschreibung

Freistehendes, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit ca. 145 m² Wohnfläche auf einem ca. 374 m² großen Grundstück in ruhiger und begehrter Wohnlage von Duisburg-Neudorf Süd. Das 2002 errichtete Haus wurde 2022/2023 umfassend modernisiert und befindet sich in einem zeitgemäßen technischen und optischen Zustand.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss

Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen

Moderne Einbauküche mit Quooker & Markengeräten (Siemens & NEFF)

Vollbad mit bodengleicher Dusche (2022)

Fußbodenheizung, betrieben über Wärmepumpe

Obergeschoss

Drei gut geschnittene Schlafzimmer

Zusätzlicher Wohnraum durch neu errichtete Gaube

Zweites modernes Vollbad (2022)

Elektrische Rollläden in nahezu allen Räumen

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Garage und zusätzlicher Stellplatz

Gepflegter Garten mit Grundwasserpumpe

Optionales Zusatzgrundstück (ca. 74 m²) für 10.000 €

Energie & Technik

PV-Anlage (4,8 kWp, Baujahr 2019), Mietmodell (83,30 €/Monat inkl. Versicherung)

Übergang ins Eigentum nach 20 Jahren

Wärmepumpe und moderne Gebäudetechnik

Energieeffizienzklasse A+

Lage – Duisburg-Neudorf Süd

Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

Sehr gute Verkehrsanbindung (A3, A40, A59, ÖPNV)

Kurze Wege zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur Universität

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas in der Nähe

Hoher Freizeitwert durch Nähe zum Kaiserberg, Zoo und Rhein

Fazit

Ein hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus mit effizienter Energietechnik, durchdachtem Grundriss und attraktiver Lage – ideal für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort und Nachhaltigkeit.

??????? ?????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

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

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich im familienfreundlichen und zugleich urbanen Duisburger Stadtteil Neudorf-Süd, einer zentralen und angenehm ruhigen Wohnlage nahe der Innenstadt und des Hauptbahnhofs. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, verkehrsberuhigten Seitenstraßen, kleineren Grünflächen sowie einer sehr guten sozialen Infrastruktur – ideal sowohl für Familien als auch Paare, die stadtnah und komfortabel wohnen möchten.

Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sind überwiegend fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Steinbruch als Gastronomie- und Veranstaltungsort ergänzt das vielseitige Umfeld. Zudem ist die Universität Duisburg-Essen (Campus Duisburg) in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort auch für akademisch geprägte Haushalte und Hochschulangehörige besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel und alltagstauglich: Bus-, Straßenbahn- und Stadtbahnlinien der DVG sowie die Nähe zum Duisburger Hauptbahnhof ermöglichen flexible Mobilität – auch ohne Auto. Für Familien mit Pkw bieten die Autobahnen A59, A40 und A3 eine schnelle Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet und das Rheinland. Viele Wege lassen sich zudem bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Der nahegelegene Sportpark Duisburg sowie die beliebte 6-Seen-Platte mit weitläufigen Grün- und Wasserflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten – ideal für Familien, Paare und aktive Stadtbewohner.

??????? ?????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 29.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

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

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

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