

Duisburg / Duisern

## 3,5-Zi.-Maisonette im EG/Souterrain direkt am Kaiserberg mit 104m<sup>2</sup> Wfl, FB-Hzg & 3 Balkonen/Terrasse

Αριθμός ακινήτου: 26080006



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 104 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

**Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern**

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

Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ??? ??????

???????? ?????????	26080006	????? ???????	299.000 EUR
???????????	ca. 104 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????	3.5	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
???????????? ??? ???????????	2		beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	1		
????? ?????????????	1980	????????? ?????????????	???????
		???????	???????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????	?????? ?????????? ??????????	159.50 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	27.05.2028	????????? ???????????? ?????????	E
		???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1980

Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ????????



## 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

Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ???????



**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



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ????????



VP VON POLL  
REAL ESTATE

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](http://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

Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern

?? ???????



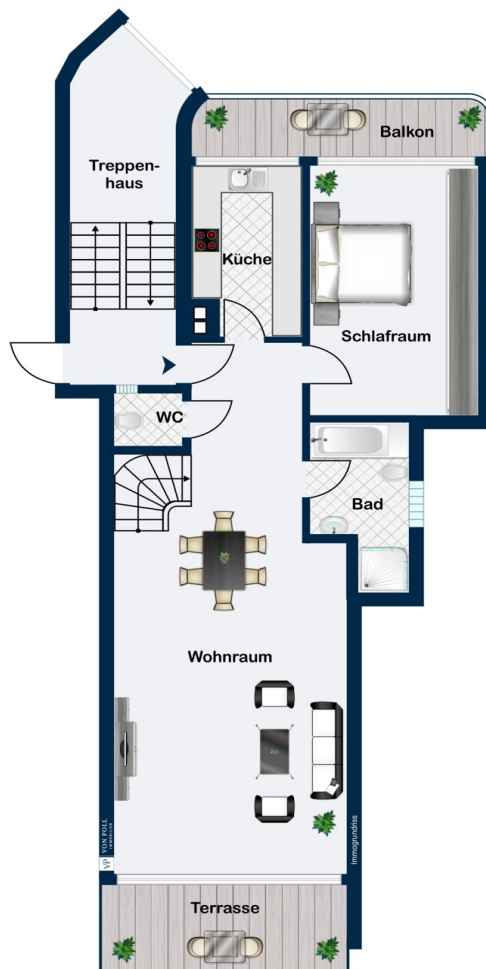
Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

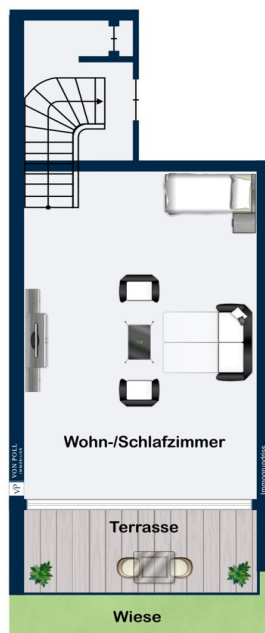
?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern**

**???** **?????** **?????????**

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> bietet eine seltene Kombination aus flexibler Nutzung und Raumaufteilung, die sich sowohl für anspruchsvolle Pärchen als auch für Familien mit Kind und Home Office optimal eignet. Die angebotene Immobilie befindet sich im Erdgeschoss sowie Souterrain eines sehr gepflegten Gebäudes, an einem der gefragtesten Standorte Duisburgs – direkt am Fuße des Kaiserbergs. Die unmittelbare Nähe zur Universität Duisburg-Essen, dem Duisburger Zoo und dem Botanischen Garten gewährleistet eine ideale Infrastruktur und verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität.

Die Wohnung verfügt insgesamt über 3,5 gut geschnittene Zimmer, darunter zwei vollwertige Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich. Besonders hervorzuheben sind die großen, lichtdurchfluteten Zimmer im Erdgeschoss und Souterrain, von denen sich ein angenehmer Blick ins Grüne eröffnet – eine außergewöhnliche Eigenschaft für Wohneinheiten dieser Lage.

Die Fußbodenheizung unterstreicht das besondere Wohlgefühl dieser Einheit und hebt diese besondere Wohnung nochmal hervor.

Neben der gelungenen Raumaufteilung gehören zwei Loggien und eine Terrasse zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen. So genießen Sie diverse Möglichkeiten, im Freien zu verweilen und an sonnigen Tagen zusätzliche Lebensqualität zu gewinnen. Die flexible Nutzung und Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, die Wohnung individuell nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten – sei es für gemeinschaftliches Wohnen, konzentriertes Arbeiten im Home Office oder als komfortables Zuhause für die Familie.

Das Badezimmer wurde erst im Jahr 2023 komplett erneuert und bietet neben einer modernen Dusche auch eine Badewanne. Die zeitgemäße Ausstattung sorgt für einen entspannten Start in den Tag oder gemütliche Ruhepausen am Abend. Ergänzt wird dieses Angebot durch Bodenbeläge aus dem Jahr 2015, die den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung unterstreichen. Ein besonderes Plus: Die Wand mit dem großen Bücherregal kann auf Wunsch problemlos wieder demontiert werden und schafft so noch mehr Gestaltungsspielraum.

Die Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Dank der wertstabilen Lage und der gepflegten Eigentümergemeinschaft bietet dieses Objekt eine attraktive Grundlage für vielfältige Wohnwünsche und Investitionsstrategien. Die Immobilie ist sofort verfügbar und kann kurzfristig bezogen werden.

**Ein geräumiger, eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche stehen zur Verfügung und bieten zusätzlichen Komfort. Die Heizungsanlage des Gebäudes wurde im Jahr 2017 erneuert, zudem erfolgte 2022 eine Modernisierung der Fassade – beides spricht für einen hohen Instandhaltungsstandard.**

**Die optimale Verbindung aus Raumangebot, stadtnaher und dennoch grüner Wohnlage sowie dem überzeugenden Zustand machen diese Wohnung zu einem überzeugenden Angebot. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser vielseitigen Immobilie zu überzeugen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern**

**?????????????? ??? ????????**

**Objektüberblick:**

- Ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Erdgeschoss & Souterrain
- Fußbodenheizung
- Sofort verfügbar
- Sehr gepflegtes Gebäude in gefragter Lage

**Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten**

- Zwei vollwertige Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Flexible Gestaltung – ideal für:
  - Paare mit Platzbedarf
  - Familien mit Kind
  - Wohnen & Home Office

**Große, lichtdurchflutete Räume im Erdgeschoss und Souterrain mit angenehmem Blick ins Grüne – eine Besonderheit in dieser Lage.**

**Außenbereiche**

- Zwei Loggien
- Eine Terrasse

**Mehrere Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien und zusätzlicher Wohnkomfort an sonnigen Tagen.**

**Ausstattung & Modernisierungen**

- Badezimmer 2023 erneuert mit moderner Dusche & Badewanne
- Bodenbeläge aus 2015
- Demontierbare Regalwand für flexible Raumgestaltung
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche

**Gebäudezustand**

- Heizungsanlage erneuert (2017)
- Fassadenmodernisierung (2022)

**Gepflegte Eigentümergemeinschaft**

**Hoher Instandhaltungsstandard**

**Nutzung & Perspektive**

- Attraktiv für Eigennutzer
- Ebenso interessant für Kapitalanleger
- Wertstabile und stark nachgefragte Lage

**Fazit**

**Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, flexibler Nutzung, modernen Ausstattungsdetails und der ruhigen, grünen sowie gleichzeitig stadtnahen Lage macht diese Wohnung zu einem überzeugenden Gesamtpaket.**

**Gerne überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich vom Potenzial dieser vielseitigen Immobilie.**

**Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern**

**???** **???** **???** **???????????**

Die Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Duisburg-Duisern – direkt am Fuße des Kaiserberg. Diese besondere Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur auf ideale Weise.

Der Kaiserberg mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen beginnt praktisch vor der Haustür und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind der Campus Duisburg der Universität Duisburg-Essen, der idyllische Botanischer Garten sowie der überregional bekannte Zoo Duisburg – ein außergewöhnliches Plus für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

**Perfekte Infrastruktur & optimale Anbindung**

**Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung:**

**Sehr gute Bus- und Bahnverbindungen in Richtung Duisburger Innenstadt, Düsseldorf und dem Ruhrgebiet**

**Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A3, A40 und A59**

**Komfortable Infrastruktur für Fahrradfahrer durch ausgebaute Radwege**

**Kurze Wege zum Duisburger Hauptbahnhof**

So sind sowohl die umliegenden Städte des Ruhrgebiets als auch der Flughafen Düsseldorf schnell erreichbar.

**Urbanes Leben mit hoher Lebensqualität**

**Duisern zählt zu den gefragtesten Stadtteilen Duisburgs. Die Umgebung bietet:**

**Ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Bistros**

**Kulturelle Einrichtungen, Museen und Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf**

**Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten im direkten Umfeld**

Die Kombination aus ruhiger, grüner Wohnlage am Kaiserberg und gleichzeitig zentraler, urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Hier wohnen Sie repräsentativ, naturnah und dennoch bestens angebunden – eine Lage, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren nachhaltig überzeugt.

**Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duisern**

**????? ????????????**

**GELDWÄSCHE:** Als wir 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26080006 - 47058 Duisburg / Duissern**

**?????????? ???????????????**

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

**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)**