

Duisburg / Mündelheim

# Moderner Bungalow mit Wärmepumpe, PV-Anlage, FB-Hzg, 3-fach Glas in Sackgasse in DU-Süd | Erbpacht

Αριθμός ακινήτου: 26080011



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 120 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 561 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26080011	Τιμή αγοράς	399.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 120 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έτος ανακαίνισης	2015
Κατάσταση του ακινήτου	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 188 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1963	Έπιπλα	Βεράντα, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.03.2036	Τελική ζήτηση ενέργειας	38.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1963

Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



**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 Marktkenntnis 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)

Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



**VP** VON POLL  
FINANCE

### 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

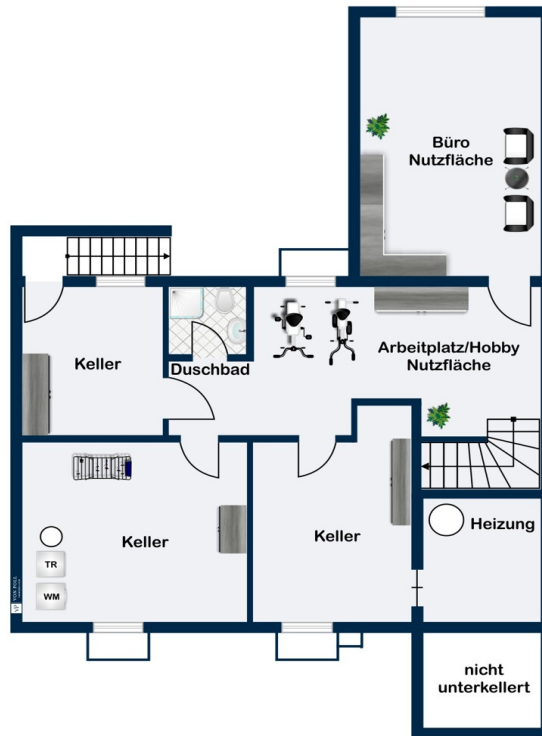
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Κάτοψη





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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieser hochwertige, altersgerechte Bungalow in Sackgassenlage in Duisburg Mündelheim überzeugt durch seine durchdachte Modernisierung, umfassende Ausstattung und großzügige Raumaufteilung. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet auf insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer ausreichend Platz. Das Grundstück misst ca. 561 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und Gartenpflege. Das Erbpachtgrundstück weist eine Restlaufzeit von 35 Jahren auf, der Erbpachtgeber ist die KGM St. Judas Thaddäus.

Der Bungalow wurde im Jahr 1963 errichtet und im Jahr 2015 umfassend modernisiert. Der Zustand der Immobilie präsentiert sich zukunftsgerichtet, mit einer gehobenen Ausstattungsqualität. Eine moderne Wärmepumpe, die im Jahr 2025 erneuert wurde und über 2 Vorlauftemperaturen sowie einen großzügigen Warmwasservorrat verfügt, sorgt für effiziente Beheizung. Zusätzlich trägt eine Fußbodenheizung im Bad, in der Diele, im Wohn-/Essbereich und in der Küche zu einem angenehmen Raumklima bei.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und durch große Fensterflächen mit 3-fach Verglasung lichtdurchflutet. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche und das Esszimmer profitieren von dieser Ausstattung. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten optimalen Schutz sowie Komfort. Im Bad, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer wurden Doppel-IsoGlas-Fenster aus 1995 verbaut. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer sind klimatisiert und gewährleisten angenehme Temperaturen das ganze Jahr über.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der Wohnbereich ist zusätzlich mit einem Kamin

ausgestattet, der für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit sorgt. Das Badezimmer aus 2015 zeichnet sich durch eine freistehende Badewanne und eine Walk-In Dusche aus.

Auch die technischen Installationen wurden im Rahmen der Modernisierung auf den neuesten Stand gebracht. Die Elektroinstallation im Erdgeschoss sowie die Wasser- und Abwasserleitungen stammen aus dem Jahr 2015. Eine Kalkfilteranlage unterstützt die Wasserqualität im Haus.

Die Außenbereiche laden zum Verweilen und Entspannen ein. Eine große Terrasse wurde im Jahr 2017 errichtet und grenzt an den Gartenbereich, der mit einer Grundwasserpumpe zur kostenneutralen Bewässerung ausgestattet ist. Für gesellige Stunden ist ein überdachter Außengrillplatz vorhanden. Der Pool mit Sandfilteranlage garantiert im Sommer Badevergnügen. Die PV-Anlage zur Versorgung von Poolpumpe und Heizung bietet 0,8 KWP Leistung.

Im Jahr 2022 wurde die Photovoltaikanlage mit 11,5 KWP sowie ein 10 KW Stromspeicher installiert.

So erreichen wir im Energiebedarf ein hervorragendes "A".

Der gepflegte Garten und die zahlreichen modernen Ausstattungsdetails machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und der hochwertigen Ausführung überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und erleben Sie diesen Altersgerechten Bungalow in Sackgassenlage in Duisburg Mündelheim persönlich.

**Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Allgemeine Eckdaten

Immobilientyp: Altersgerechter Bungalow

Lage: Sackgasse in Duisburg-Mündelheim

Baujahr: 1963

Umfassende Modernisierung: 2015

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 561 m<sup>2</sup> (Erbpacht, Restlaufzeit 35 Jahre)

Erbpachtgeber: KGM St. Judas Thaddäus

Aktueller Erbpachtzins: 2037,98 € jährlich

Zimmer: 4 (davon 2 Schlafzimmer)

Bäder: 2

Zustand & Modernisierung

Zukunftsgerechter, gepflegter Zustand mit gehobener Ausstattung

Erneuerung der Wärmepumpe im Jahr 2025

Elektroinstallation sowie Wasser-/Abwasserleitungen: erneuert 2015

Kalkfilteranlage zur Verbesserung der Wasserqualität

Heizung, Energie & Technik

Moderne Wärmepumpe mit großem Warmwasserspeicher

Fußbodenheizung in Bad, Diele, Wohn-/Essbereich und Küche

Kamin im Wohnbereich

Klimaanlagen im Wohn- und Schlafzimmer

Energieeffizienzklasse: A

Photovoltaik

PV-Anlage (0,8 kWp) für Pooltechnik

Erweiterung 2022:

PV-Anlage mit 11,5 kWp

Stromspeicher mit 10 kW

Fenster & Raumgefühl

Große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung im Wohnbereich

Elektrische Rollläden

Doppel-IsoGlas-Fenster (1995) in Bad, Kinder- und Schlafzimmer

Offene, lichtdurchflutete Wohnraumgestaltung

Innenausstattung

Modernes Badezimmer (2015):

freistehende Badewanne

Walk-In-Dusche

Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Außenbereich & Freizeit

Große Terrasse (2017)

Gepflegter Garten mit Grundwasserpumpe zur Bewässerung

Überdachter Außengrillplatz

Pool mit Sandfilteranlage

Gesamtfazit

Ein hochwertig modernisierter, energieeffizienter und altersgerechter Bungalow mit großzügigem Grundstück, moderner Technik und attraktivem Außenbereich in ruhiger Sackgassenlage.

**Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Όλα για την τοποθεσία

Der Stadtteil Duisburg-Mündelheim zählt zu den besonders beliebten und ruhigen Wohngegenden im Süden Duisburgs. Die Kombination aus naturnaher Lage und gewachsener Infrastruktur macht Mündelheim vor allem für Familien und Ruhesuchende attraktiv. Die Immobilie selbst befindet sich in einer verkehrsarmen Sackgassenlage, die ein besonders entspanntes und sicheres Wohnumfeld bietet.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge am Flussufer, Radtouren entlang der grünen Wege oder entspannte Stunden in den umliegenden Parks – hier lässt sich die Natur unmittelbar genießen.

Durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz sind die Städte Duisburg, Düsseldorf und Krefeld schnell erreichbar. Berufspendler profitieren somit von kurzen Fahrzeiten und einer guten Verbindung zu den wichtigsten Wirtschaftszentren der Region.

Die Infrastruktur vor Ort bietet eine gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sodass der Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet werden kann. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Nachbarschaft für eine hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Der barrierefrei gestaltete Bungalow fügt sich ideal in dieses Umfeld ein und bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene – ein Wohnkonzept, das sowohl heute als auch langfristig überzeugt.

Insgesamt besticht Duisburg-Mündelheim durch seine ausgewogene Mischung aus

Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit – eine ideale Adresse für alle, die ein Zuhause mit entspannter Atmosphäre und städtischer Nähe suchen.

**Αριθμός ακινήτου: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Άλλες πληροφορίες

**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 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: 26080011 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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