

Duisburg – Homberg

## Stadthaus im Herzen von Alt-Homberg

????????? ??????????: 25070013



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 153 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ?????? ????: 347 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25070013
???????????	ca. 153 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	5.5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1904

????? ????????	349.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
???????????	???????
???????????????????	ca. 58 m <sup>2</sup>
???????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

????????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????
??????????????	22.09.2034
??????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????? ????????	233.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ????????????	1904
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



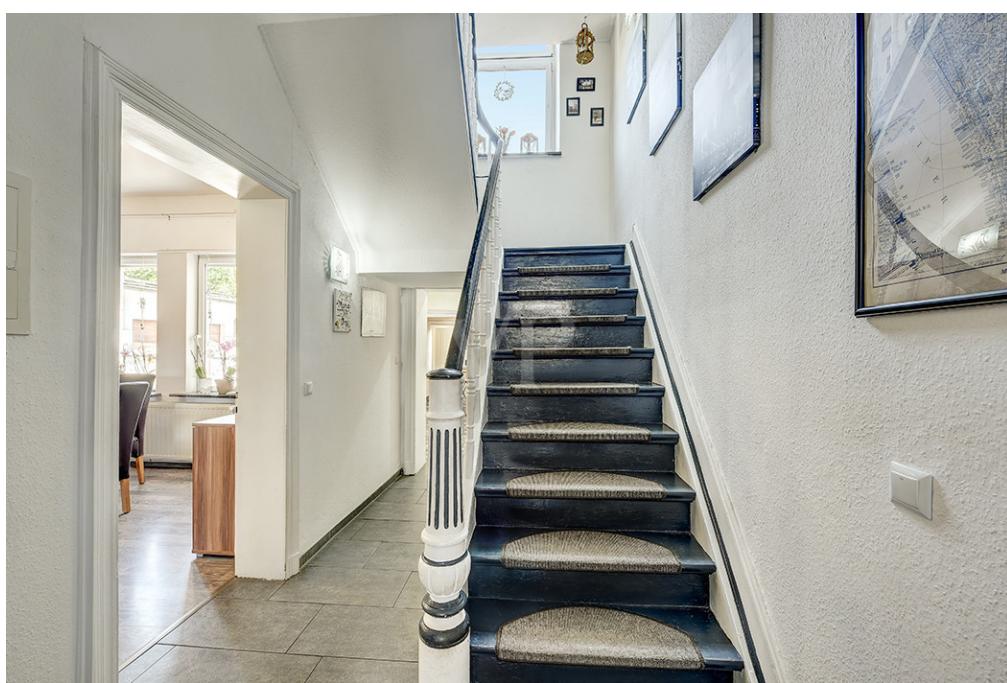
???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



????????? ?????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



????????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



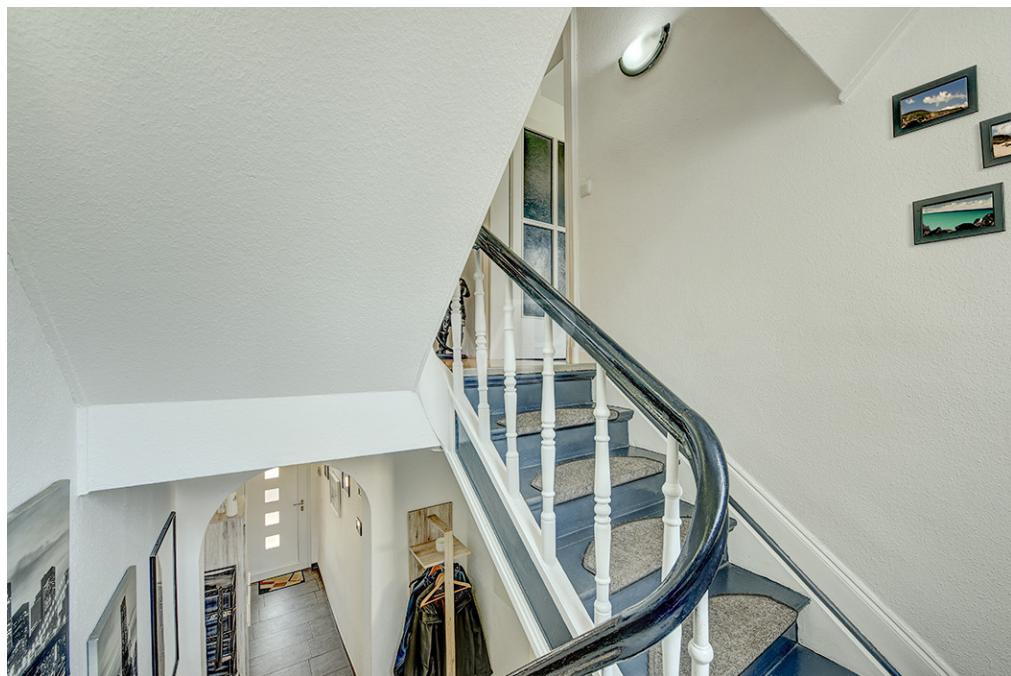
????????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



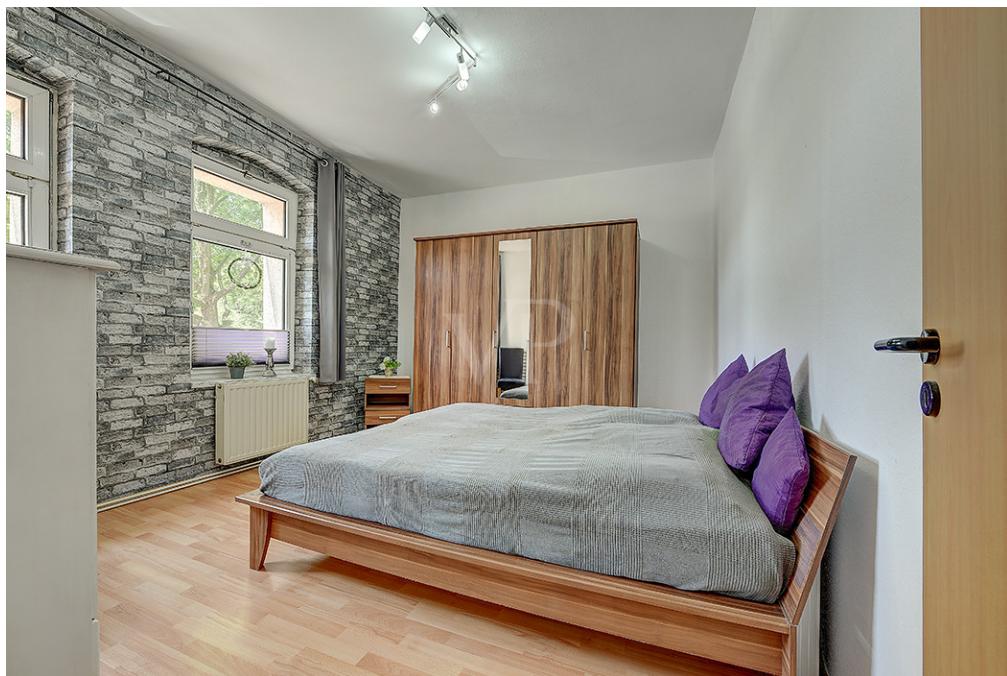
???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



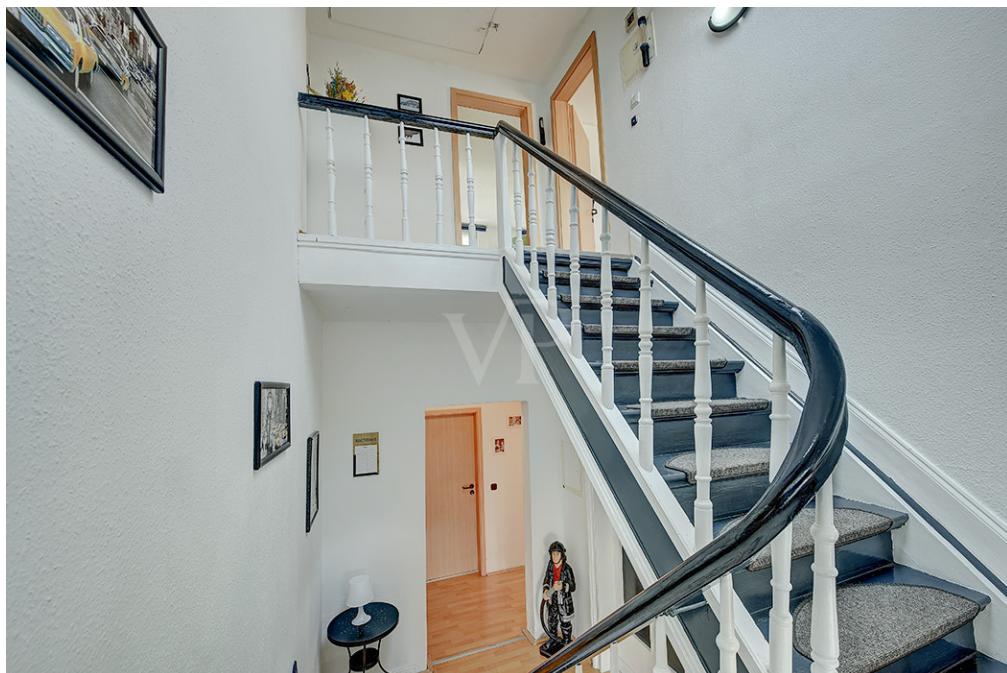
???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



????????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

??? ????

\*ACHTUNG\*Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch  
Besichtigstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

????????? ?????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

Gasheizung erneuert in 2014

Dachstuhl, Dach mit Dämmung und Gaupen erneuert in 2000

Elektrik erneuert in 2000

Wasserleitungen erneuert in 2000

- Haupthaus voll unterkellert

- Anbau (Küche / Bad) teilunterkellert (unter der Küche ist ein Keller mit einer Raumhöhe von 165 cm)

- doppelverglaste, weiße Kunststofffenster Bj. 2005

- Rollläden, manuell im OG

- Rollläden elektr. im EG

- Dachflächenfenster Bj. 2020

- Bad im EG mit Fenster in 2019 erneuert

- weiteres Bad mit Fenster im OG erneuert in 2020

- Elektrik mit Unterverteilung, Wasser, Steigleitungen und Abwasser kpl. von Bj. 2000/2001

- Aufstellpool mit Balkonkraftwerk für Poolpumpe

- Gartenpumpe

- Kletterturm

- Spielhaus mit Rutsche

????????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

Das Haus befindet sich in Duisburg-Homberg, in bevorzugter Wohnlage . Von hier aus erreichen Sie das Nacherholungsgebiet "Üttelsheimer See" in wenigen Minuten.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind in der Nähe. Ebenso Grund- sowie weiterführende Schulen.

Das Neben-Zentrum "Duisburg Alt-Homberg" mit zahlreichem Einzelhandelsangebot sowie das Krankenhaus "Helios Klinik" befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Autobahnabbindungen A42 sowie A40 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenso das Rheinufer.

???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 233.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

????????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

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

---

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