

Duisburg / Aldenrade

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit historischem Charme und schönem Garten

????????? ??????????: 25174016



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

???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 310 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 840 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

???????? ??????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ??? ??????

|                       |                         |                      |                       |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25174016                | ????? ???????        | 459.000 EUR           |
| ????????????          | ca. 310 m²              | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????             | 10                      |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???     | 6                       |                      | beurkundeten          |
| ????????????          |                         | ?????????            | Kaufpreises           |
| ??????????            | 3                       | ?????????            | ????????              |
| ????? ??????????????  | 1914                    | ???????????????????? | ca. 96 m²             |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????????       | ??????               |                       |
|                       | ?????? ??????????????,  | ????????             | ?????????, ??????     |
|                       | 1 x ???????             |                      |                       |

???????? ??????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

|                                                   |                              |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ??????? ???                  | ??????? ??????<br>??????????                                                 | 167.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 26.10.2035                   | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                 | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1990           |

???????? ?????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????



???????? ?????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ???????



???????? ?????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ???????



???????? ?????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????



???????? ?????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ???????



??????? ???????? : 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ????????



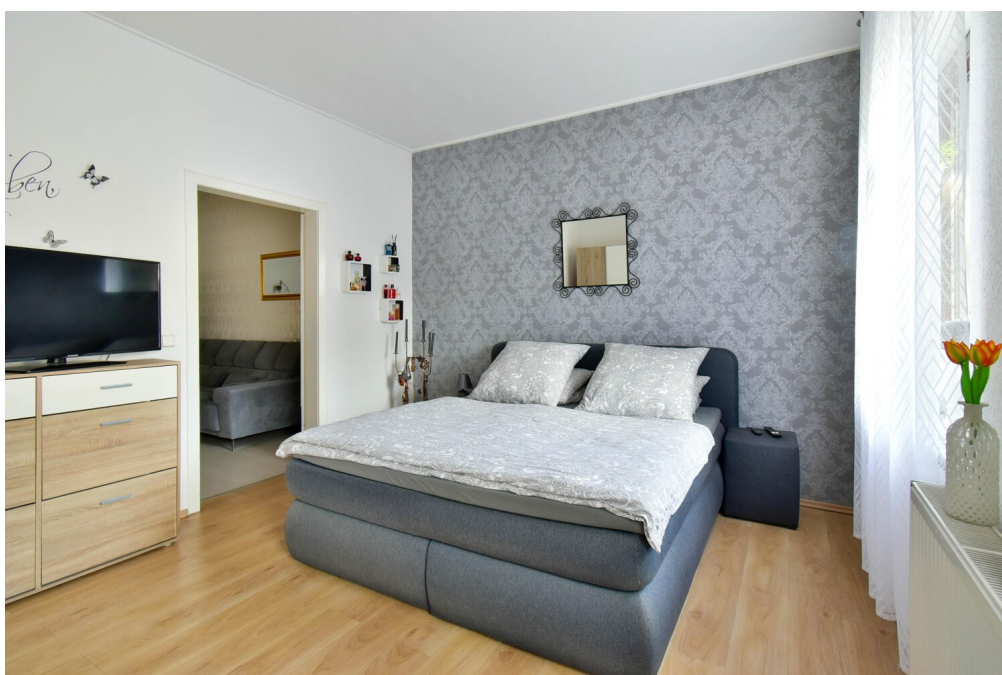
???????? ?????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ???????



???????? ?????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ???????



???????? ??????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????



???????? ??????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????



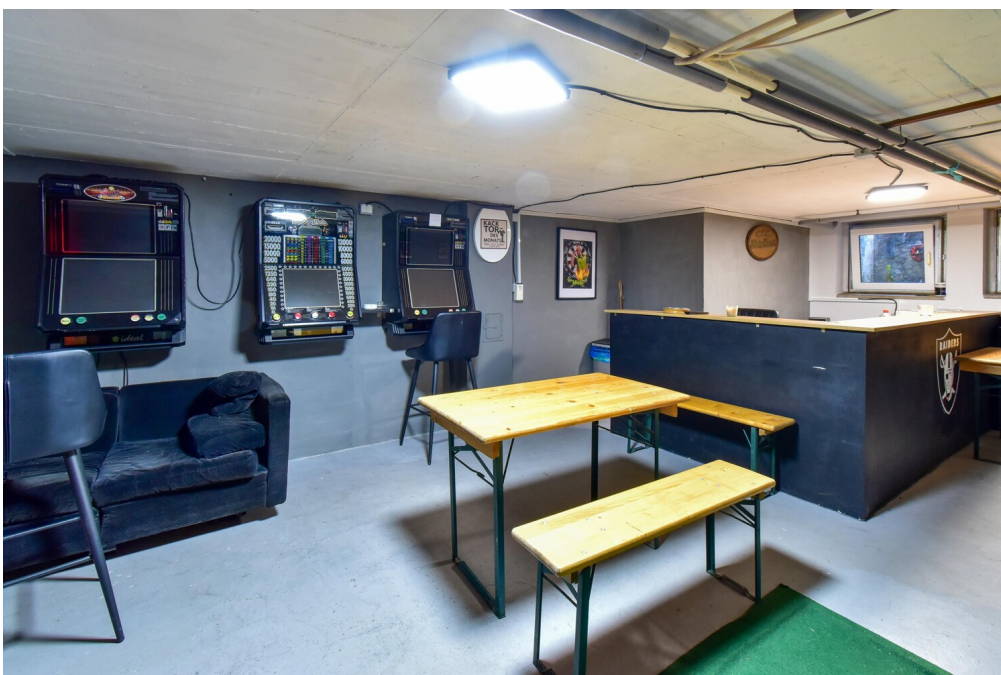
???????? ?????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ???????



??????? ???????? : 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ????????



??????? ???????? : 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ????????



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.



## 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



??????? ?????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

In einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1914, das sich besonders für Familien oder als Mehrgenerationenhaus eignet. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> und einem ca. 840 m<sup>2</sup> großen Grundstück bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – verbunden mit Raum für Individualität, aber auch für gemeinsames Wohnen. Das Gebäude umfasst insgesamt zehn Zimmer, davon sechs großzügige Schlafzimmer und drei moderne Badezimmer. Der Zustand der Immobilie ist durch fortlaufende Pflege stets erhalten geblieben. Auch die umfassende Sanierung der Bäder wurde mit besonderem Augenmerk auf Funktionalität und zeitgemäße Gestaltung ausgeführt: Zwei Wannenbäder mit Oberlicht schaffen im Erdgeschoss ein angenehm helles Ambiente, während im Obergeschoss ein Tageslichtduschbad mit modernen Armaturen zusätzlichen Komfort bietet. Alle Sanierungen wurden fachgerecht ausgeführt und fügen sich harmonisch in das durchweg gepflegte Gesamtbild des Hauses ein. Über separate Eingänge sind beide Wohneinheiten unabhängig voneinander zugänglich, was vielseitige Nutzungsszenarien zulässt – sei es für zwei Familien oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die flexible Raumaufteilung, insbesondere im Erdgeschoss, schafft dabei Optionen für offene oder geschlossene Wohnbereiche. Ein Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große Fenster im Esszimmer sowie das elegante Oberlicht sorgen für eine freundliche Atmosphäre, die zu entspannten Stunden im Kreise der Familie einlädt. Angrenzend daran befindet sich ein moderner Wintergarten, der den Wohnbereich erweitert und zu jeder Jahreszeit einen direkten Blick ins Grüne ermöglicht. Die Einrichtung ist modern gehalten. Die Zentralheizung garantiert zudem eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen. An das Haus schließt ein großer und gepflegter Garten an, der mit liebevoll angelegten Rasenflächen, Bepflanzungen und einer Terrasse ideale Voraussetzungen für entspannte Nachmittage im Freien oder gesellige Zusammenkünfte bietet. Auch infrastrukturell überzeugt die Immobilie: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die solide Bausubstanz und die gelungene Verbindung zwischen ursprünglichem Charme und modernen Elementen machen dieses Haus zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Interessenten. Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von Raumangebot, Ausstattungsqualität und Wohnambiente. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

??????? ?????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

- 3 Bäder (zwei Wannenbäder und ein Duschbad)
- Oberböden mit Laminat, Fliesen oder Teppich ausgelegt
- doppelverglaste Fenster
- Räume teilweise mit Oberlichtern ausgestattet
- Fernwärme
- drei separate Eingänge
- Garage

??????? ?????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Duisburg-Aldenrade besticht als ein familienfreundlicher und stabiler Wohnbezirk, der durch seine ausgewogene Infrastruktur überzeugt. Die Stadt bietet eine verlässliche Kombination aus guter Gesundheitsversorgung, vielfältigen Bildungsmöglichkeiten und einer soliden Verkehrsanbindung, die den Alltag angenehm und sicher gestaltet. Besonders für Familien ist Aldenrade ein Ort, an dem sich Lebensqualität und bezahlbares Wohnen harmonisch verbinden, eingebettet in ein Umfeld, das von einer beständigen Nachfrage nach Wohnraum und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung von Aldenrade unterstreicht diesen familienorientierten Charakter durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die zu aktiven Stunden im Freien einladen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie gepflegte Parks und Spielplätze, die Kindern Raum zum Spielen und Entdecken bieten, während diverse Sportvereine vielfältige Bewegungsangebote für alle Altersgruppen bereithalten.

Bildungseinrichtungen sind in Aldenrade hervorragend erreichbar: Von der Grundschule bis zur Gesamtschule finden Kinder und Jugendliche ein breites Spektrum an schulischer Förderung, das fußläufig in etwa 7 bis 16 Minuten erreichbar ist. Die Nähe zu Apotheken und medizinischen Praxen gewährleistet eine umfassende Gesundheitsversorgung. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte zur Verfügung, die das Einkaufen bequem und zeitsparend gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie Straßenbahnstationen gegeben, was die Mobilität der gesamten Familie flexibel unterstützt.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld legen, präsentiert sich Duisburg-Aldenrade als ein idealer Standort, der mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und der freundlichen Nachbarschaft beste Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Familienleben schafft.

??????? ?????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 167.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

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

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

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

---

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