

Duisburg / Aldenrade

Ευρύχωρη διώροφη κατοικία με ιστορική γοητεία και όμορφο κήπο

Αριθμός ακινήτου: 25174016



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 459.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 310 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 840 m²

Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25174016	Τιμή αγοράς	459.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 310 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	10	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 96 m ²
Κατάσταση του ακινήτου	6	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1914		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ορυκτή ΣΗΘ	Τελική ζήτηση ενέργειας	167.90 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1990

Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



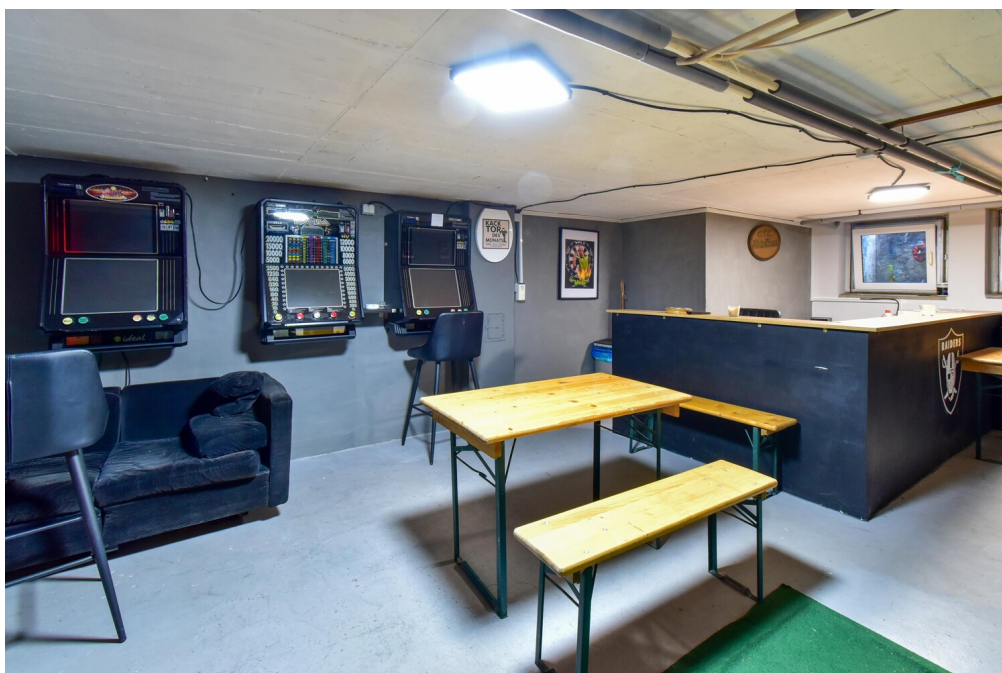
Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



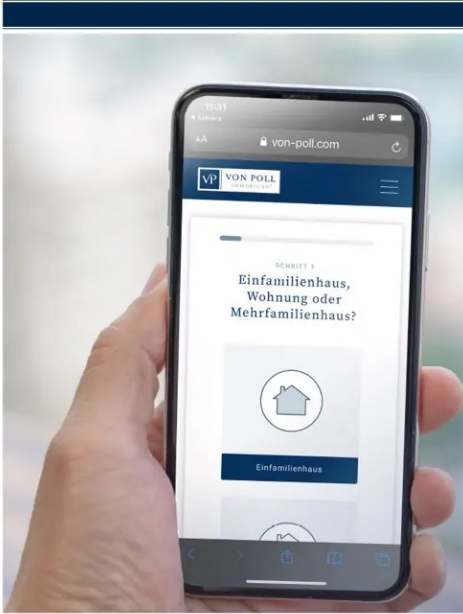
Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Μια πρώτη εντύπωση

Βρίσκεται σε μια ήσυχη, εδραιωμένη κατοικημένη περιοχή, αυτή η καλοδιατηρημένη διώροφη κατοικία, χτισμένη το 1914, είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για οικογένειες ή ως πολυγενεακή κατοικία. Με μια γενναιόδωρη επιφάνεια περίπου 310 τ.μ. και οικόπεδο περίπου 840 τ.μ., προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων – παρέχοντας χώρο για ατομικότητα καθώς και για κοινή διαβίωση. Το κτίριο περιλαμβάνει συνολικά δέκα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων έξι ευρύχωρων υπνοδωματίων και τριών μοντέρνων μπάνιων. Η κατάσταση του ακινήτου έχει διατηρηθεί σταθερά μέσω συνεχούς φροντίδας. Η ολοκληρωμένη ανακαίνιση των μπάνιων πραγματοποιήθηκε με ιδιαίτερη έμφαση στη λειτουργικότητα και τον σύγχρονο σχεδιασμό: Δύο μπάνια με μπανιέρες και φεγγίτες δημιουργούν μια ευχάριστα φωτεινή ατμόσφαιρα στο ισόγειο, ενώ ένα ντους με φυσικό φως και μοντέρνα φωτιστικά στον επάνω όροφο προσφέρει επιπλέον άνεση. Όλες οι ανακαινίσεις εκτελέστηκαν επαγγελματικά και συνδυάζονται αρμονικά με τη συνολική καλοδιατηρημένη εμφάνιση του σπιτιού. Οι ξεχωριστές εισοδοί παρέχουν ανεξάρτητη πρόσβαση και στις δύο μονάδες διαβίωσης, επιτρέποντας ποικίλα σενάρια χρήσης – είτε για δύο οικογένειες είτε για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας κάτω από την ίδια στέγη. Η ευέλικτη κάτοψη, ειδικά στο ισόγειο, προσφέρει επιλογές για ανοιχτούς ή κλειστούς χώρους διαβίωσης. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο ευρύχωρος, φωτεινός χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας. Τα μεγάλα παράθυρα στην τραπεζαρία και ο κομψός φεγγίτης δημιουργούν μια φιλόξενη ατμόσφαιρα, ιδανική για χαλάρωση με την οικογένεια. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται ένα μοντέρνο θερμοκήπιο που επεκτείνει τον χώρο διαβίωσης και προσφέρει άμεση θέα στο γύρω πράσινο όλο το χρόνο. Η επίπλωση είναι μοντέρνα. Η κεντρική θέρμανση εξασφαλίζει ομοιόμορφη κατανομή θερμότητας σε όλο το σπίτι. Ένας μεγάλος, καλοδιατηρημένος κήπος συνορεύει με το ακίνητο, με όμορφα διαμορφωμένους χλοοτάπητες, φυτεύσεις και βεράντα - ιδανική για χαλαρωτικά απογεύματα σε εξωτερικούς χώρους ή για

διασκέδαση με φίλους και οικογένεια. Το ακίνητο διαθέτει επίσης εξαιρετικές υποδομές: σχολεία, καταστήματα και δημόσιες συγκοινωνίες είναι όλα σε κοντινή απόσταση. Η στιβαρή κατασκευή και ο επιτυχημένος συνδυασμός αυθεντικής γοητείας και μοντέρνων στοιχείων καθιστούν αυτό το σπίτι μια ελκυστική επιλογή για απαιτητικούς αγοραστές. Ελάτε να δείτε από κοντά την ευρυχωρία, την ποιότητα των εξαρτημάτων και του εξοπλισμού, καθώς και τη φιλόξενη ατμόσφαιρα. Θα χαρούμε να κανονίσουμε μια προσωπική επίσκεψη για εσάς.

Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 167.90 kwh/(m²*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 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: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Anja Pötters

Augustastrabe 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: wesel@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com