

Duisburg / Wanheim-Angerhausen

# 4 Zimmer Maisonette ETW mit 2 Bädern, Klima, Garage und Garten zur Mitbenutzung in Duisburg Süd

VP azonosító: 26080024



VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 26080024              |
| Hasznos lakótér       | ca. 92 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 2                     |
| Szobák                | 4                     |
| Hálósobák             | 3                     |
| Fürdoszobák           | 2                     |
| Építés éve            | 1964                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs            |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 229.000 EUR                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1995                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                             |

**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                        | Megújuló KHK |
|------------------------------------------------------|--------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 06.10.2029   |

| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Teljes energiaigény                                           | 143.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | E                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1964                        |



VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Az ingatlan



### 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az ingatlan





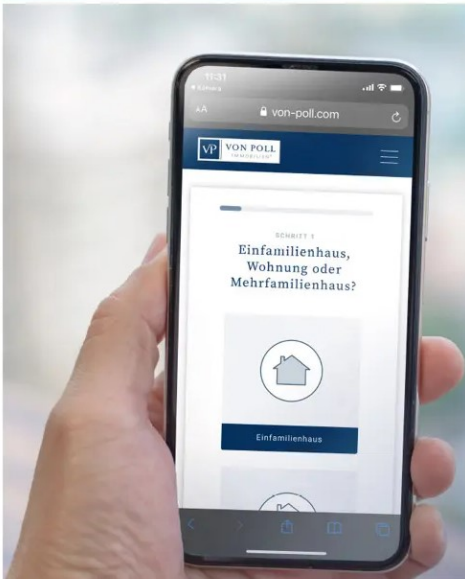
**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





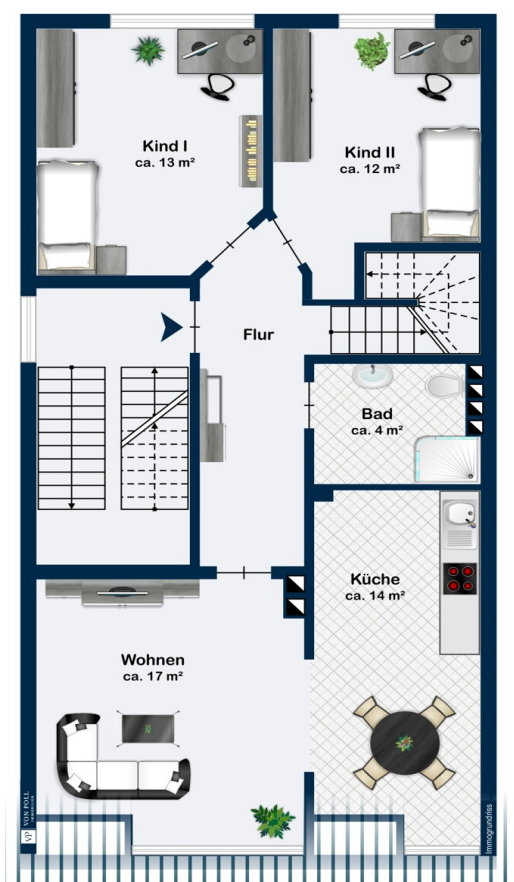
**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

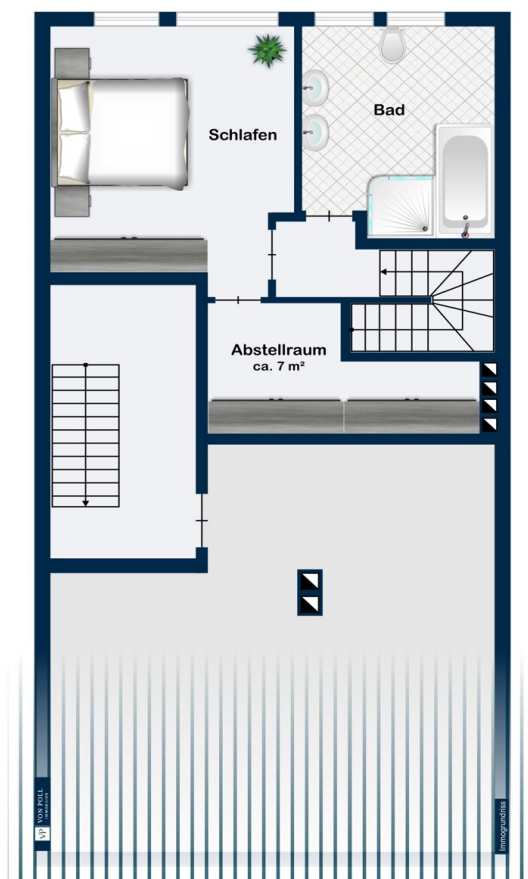
## Az ingatlan



VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Az also benyomás

Diese Maisonette-Eigentumswohnung befindet sich in einem Dreiparteienhaus und bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Mit insgesamt vier Zimmern, zwei vollwertigen Badezimmern sowie einer im Kaufpreis bereits enthaltenen Garage eignet sich die Immobilie ideal für Paare, Familien oder alle, die ein Zuhause mit ausreichend Platz suchen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1964 errichtet. Die Maisonette-Ebene entstand im Rahmen eines Ausbaus im Jahr 1995 und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das den Charakter eines kleinen Hauses vermittelt.

Der Wohn- und Essbereich bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Parkett- und Fliesenböden sorgen für eine wohnliche und pflegeleichte Ausstattung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Die im Kaufpreis bereits enthaltene Einbauküche kann vom neuen Eigentümer ohne zusätzlichen Aufwand weiter genutzt werden.

Insgesamt stehen vier gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Im Schlafzimmer der oberen Ebene sorgt eine Klimaanlage auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über zwei vollwertige Badezimmer. Eines ist mit einer Dusche ausgestattet, das zweite bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche und sorgt so für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Praktische Details runden das Raumangebot ab: Innerhalb der Wohnung befindet sich eine Abstellkammer, die wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände bietet. Ergänzt wird dies durch einen eigenen Kellerraum. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen direkten Zugang zu einem Teil des Spitzbodens, der als zusätzliche Nutz- und Abstellfläche ideal für die Unterbringung von saisonalen Gegenständen, Koffern oder weiteren Haushaltsutensilien genutzt werden kann. Im Kellergeschoss steht den Bewohnern zudem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit eigenen Waschmaschinenanschlüssen zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Kraft-Wärme-Kopplung. Der Energieausweis

weist die Energieeffizienzklasse E aus. Zur Straßenseite wurden bereits zwei dreifachverglaste Fenster eingebaut, während die übrigen Fenster mit doppelverglastem Isolierglas ausgestattet sind.

Ein weiterer Vorteil ist die kleine Eigentümergemeinschaft mit lediglich drei Wohneinheiten, die zu einer ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Garage ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet komfortables, wettergeschütztes Parken. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung und bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich damit ideal für Eigennutzer, die ohne lange Wartezeit in ihr neues Zuhause einziehen möchten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 450,00 €.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Maisonette-Eigentumswohnung persönlich kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **Részletes felszereltség**

**Maisonette-Eigentumswohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Baujahr des Wohnhauses: 1964**

**Maisonette-Ausbau (obere Ebene) aus dem Jahr 1995**

**4 gut geschnittene Zimmer**

**2 Vollbäder**

**1 Badezimmer mit Dusche**

**1 Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche**

**Einbauküche im Kaufpreis enthalten**

**Garage im Kaufpreis enthalten**

**Klimaanlage im Schlafzimmer der oberen Ebene**

**Parkett- und Fliesenböden**

**Abstellkammer innerhalb der Wohnung**

**Eigener Kellerraum**

**Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinenanschlüssen**

**Gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung**

**Kraft-Wärme-Kopplung**

**Energieeffizienzklasse E**

**Zwei dreifachverglaste Fenster zur Straßenseite**

**Übrige Fenster mit doppelverglastem Isolierglas**

**Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur drei Wohneinheiten**

**Sofort bezugsfrei**

**Monatliches Hausgeld: ca. 450,00 €**



**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Wanheim-Angerhausen, einer gewachsenen Wohnlage im beliebten Duisburger Süden. Der Stadtteil verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch verschiedene Sport- und Freizeitangebote tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die Nähe zum Rhein, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Rheinpromenade sowie die Rheinauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Ergänzt wird das Angebot durch den nahe gelegenen Angerpark mit weiteren Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Berufspendler profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A3, A59 und A524 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt, nach Düsseldorf, Krefeld sowie in das gesamte Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und gewährleistet eine komfortable Anbindung.

Wanheim-Angerhausen erfreut sich insbesondere bei Familien, Paaren und Berufspendlern großer Beliebtheit. Die Kombination aus einer gewachsenen Nachbarschaft, einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zum Rhein macht den Stadtteil zu einem gefragten Wohnstandort im Duisburger Süden.

**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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