Duisburg

Liebhaberstück * 1-2 Familienhaus zum Wohlfühlen *

VP azonosító: 24070002

VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 525 m^2

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Áttekintés

VP azonosító	24070002
Hasznos lakótér	ca. 110 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1956
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	369.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljesköruen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.12.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	312.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht diese gepflegte vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 110 qm und einer Nutzfläche von 36 qm im wohnlich ausgebauten Kellergeschoss. Hierbei handelt es sich um zwei Schlaf-/Gästezimmer, die nicht in der Wohnfläche inkludiert sind. Das Haus wurde im Jahre 1958 erbaut und im Jahre 2003 umfangreich modernisiert. Das Haus ist für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus geeignet.

Das Haus wurde in den letzten Jahren in weiten Teilen modernisiert und renoviert. Aktuell wurde das Haus als Mehrgenerationshaus genutzt, da sich im Keller 2 Schlafräume befinden, die als wohnliche Nutzfläche ausgebaut wurden. Eins davon mit Tageslicht.

Das Highlight des Hauses ist der offen gestaltete Wohnraum mit angrenzendem Küchen- und Essbereich. Im Wohnraum sorgt ein schöner Kaminofen für angenehme Wärme und Atmosphäre.

Der Blick von hier in den Garten begeistert Naturliebhaber. Es gibt zwei Terrassen um die Sonnenstunden zu genießen, wovon eine teilweise überdacht ist. Je nach Sonnenstand hat man noch eine zusätzliche Terrasse an dem Gartenhaus. Ein weiterer Vorteil des Hauses ist die gepflegte Außenanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein Saunahäuschen sorgt für weitere Entspannungsmöglichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Badezimmer mit Dusche. Ein weiteres Badezimmer mit Eckbadewanne und Duschaufsatz befindet sich im Obergeschoss. Beide Badezimmer sind in freundlichen weiß-grauen Farben gestaltet.

Im Obergeschoss finden Sie 3 Räume vor. Ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Balkon und eine Küche, die auch als Büro genutzt werden kann. Es könnte eine Wohnung sein oder 2 Schlafräume mit einem Multifunktionalen Durchgangsraum. Entscheiden Sie!

Eine große Garage mit zusätzlichem Werkstattraum mit jeweils eigener Tür lassen Handwerkerherzen höher schlagen!

Insgesamt zeichnet sich diese Immobilie durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis aus und kann Ihnen und Ihren Lieben ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Részletes felszereltség

- Doppelverglasung/weiße Kunststofffenster
- Rollladen (manuell), Rollladenkästen im OG gedämmt
- Balkon im ersten OG
- EG Laminat und Fliesen
- OG Holzdielen
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 2 Schlaf-/Gästezimmer (29 qm) im Keller, die nicht in der Wohnfläche inkludiert sind (wohnliche Nutzfläche)
- Küchenhexe in einem Kellerraum (wohnliche Nutzfläche)
- z.T. überdachte Terrasse/ 2. Terrasse mit Markise
- Saunahäuschen mit Terrasse im Garten
- übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor und zus. Tür zum Garten
- neben der Garage Außentür zu den Terrassen und zum Garten
- Hauseigene Gartenwasserversorgung

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Minden a helyszínrol

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Eine Grundschule befindet sich in der Nähe, ebenso wie ein Supermarkt, Bäcker für den täglichen Bedarf und ein Ärztehaus und Apotheke direkt auf der Langestraße. Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, was eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet.

Die Anbindung an das Autobahnnetz ist durch die A40 gegeben. Die Immobilie befindet sich in einer Stadtrandlage von Duisburg-Bergheim-Rheinhausen. Duisburg ist der Beginn des Ruhrgebietes, so dass die umliegenden Städte ebenfalls gut erreichbar sind.

Auch die Nähe zum Naherholungsgebiet Töppersee mit seinen Wassersport- und Joggingmöglichkeiten ist erwähnenswert. Es bleiben keine Wünsche offen und laden zu einem gesunden und aktiven Leben ein.

Eine Kita/Kindergarten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich in Nähe.

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 312.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 24070002 - 47228 Duisburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Evelin Gill

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com