

Duisburg - Homberg

## Sorház az óváros szívében Homberg

VP azonosító: 25070013



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 347 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

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

**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25070013               |
| Hasznos lakótér | ca. 153 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 5.5                    |
| Hálósobák       | 4                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 1904                   |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 349.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusított                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.09.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                           | 233.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1904                        |



**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

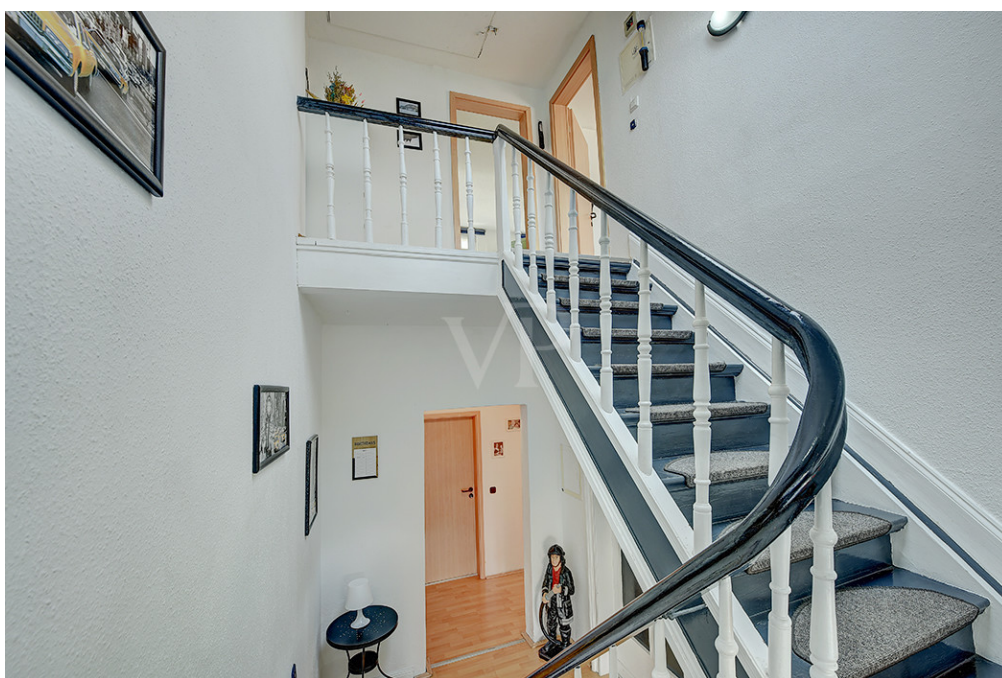
## Az ingatlan





VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az ingatlan



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

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



**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Az első benyomás

Ez a modernizált sorház, amely eredetileg 1904-ben épült, vonzó választás azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a tágas lakótereket, a központi elhelyezkedést és a modern kényelmet. A nagyjából 347 m<sup>2</sup>-es telken található, körülbelül 153 m<sup>2</sup>-es lakótérrel az ingatlan bőséges teret kínál a különféle lakhatási elrendezésekhez. A jól megtervezett elrendezés ideális mind a családok, mind a párok számára, akik értékelik a plusz teret. A földszinten egy nagy elszoba vezet a tágas nappaliba és étkezőbe. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és kellemes hangulatot teremtenek. A hátsó toldalékban található elszoba hozzáférést biztosít a teraszhoz és a kerthez, valamint a konyhába és egy modern zuhanyzós fürdoszobába. A konyha funkcionálisan felszerelt, és helyet kínál a modern készülékeknek, valamint egy stílusos reggelizopultnak. Egy praktikus tárolóhelyiség, egy nagy beépített szekrény formájában, teszi teljessé a földszintet, és további tárolási lehetőséget biztosít a háztartási cikkek számára. Az emeleten két tágas és világos hálószoba, valamint egy másik a tetőtérben található, amelyek közül az egyikben egy tárolóhelyiség is található, amely gardróbként is használható. Mind a négy szoba tágas, és külön-külön is használható gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Két természetes fénnel megvilágított fürdoszoba áll rendelkezésre – a nagyobb, emeleti fürdoszoba zuhanyzós, míg a kisebb, szintén zuhanyzós fürdoszoba a földszinten található. A modern épületgépészetet, fürdoszobákat, ablakokat, a teljes tetőt (beleértve a tetőszerkezetet, a tetoablakokat és a szigetelést) és a központi fűtési rendszert 2000 és 2014 között átfogóan korszerűsítették, biztosítva a kortárs kényelmet és energiahatékonyságot. Az ingatlan jellemzői megfelelnek egy jól karbantartott lakóingatlan követelményeinek: a tartós padlóburkolatok, a dupla üvegezésű ablakok és a professzionális felújítások magas életminőséget biztosítanak. A falak egyenletesen világos színűre vannak festve, ami lehetővé teszi az egyedi helyiségkialakítást. A központi fűtés kellemes hőmérsékletet biztosít a hidegebb hónapokban. A ház mögötti kertrész a teraszhoz csatlakozik, és bőséges helyet kínál szabadidős tevékenységekhez, virágágyásokhoz vagy egy kis ülősarokhoz. A telek könnyen karbantartható, leegyszerűsítve a rendszeres karbantartást. Jelenleg nyugodt oázisként és a gyermekek játszóparadicsomaként szolgál. Egy kibővített toldalék kerti fészerként funkcionál, hátul pedig egy fedett terasz található, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a kertre. A boltozatos pince és egy különálló háztartási helyiség praktikus tárolási lehetőségeket biztosít. Autóit a ház előtti utcában vagy a nagy piactéren parkolhatja, ahol bizonyos időpontok kivételével ingyenes a parkolás. A ház elhelyezkedése ideális, közel van az üzletekhez, a tömegközlekedéshez és a különféle szabadidős létesítményekhez. Iskolák és óvodák is a közelben vannak, így az infrastruktúra kiváló. Lényegében minden gyalogosan elérhető. Összességében ez a sorház a lakótér, a szobaelrendezés és a jól karbantartott állapot kiegyensúlyozott kombinációját kínálja. A 2020-as modernizáció biztosítja a modern színvonalat. Örömmel meghívjuk Önt egy megtekintésre, hogy saját szemével is láthassa ezt

az ingatlant. Várjuk megkeresését.



**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## **Minden a helyszínról**

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



**VP azonosító: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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