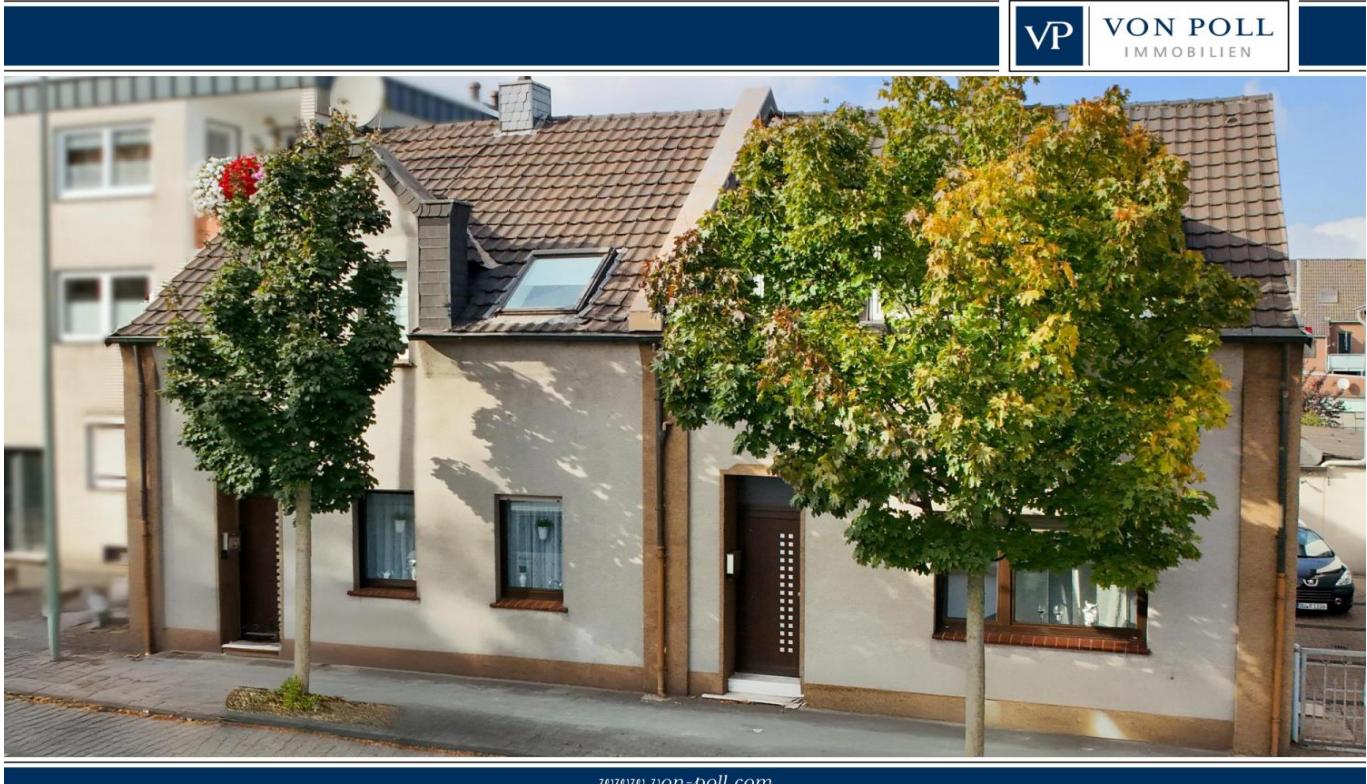


Duisburg / Aldenrade

# Tágas kétlakásos ház történelmi bájjal és gyönyörű kerttel

VP azonosító: 25174016



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

VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 310 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 840 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Áttekintés

VP azonosító	25174016	Vételár	459.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 310 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	10	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	6	Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat
Építés éve	1914		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

**VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Fosszilis KHK	Teljes energiaigény	167.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Távfutés	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



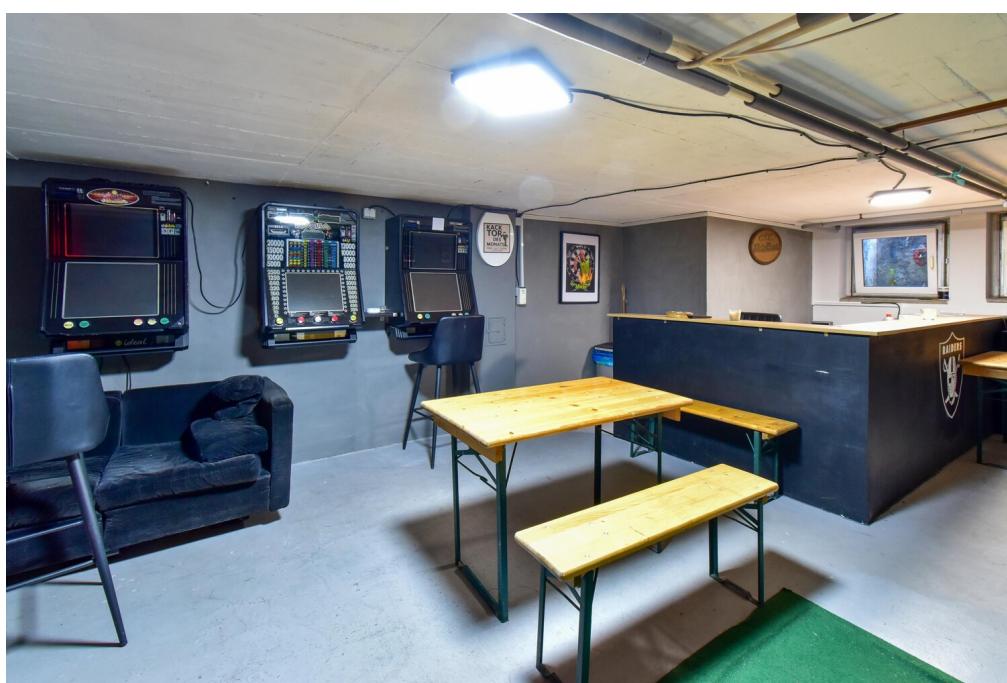
VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



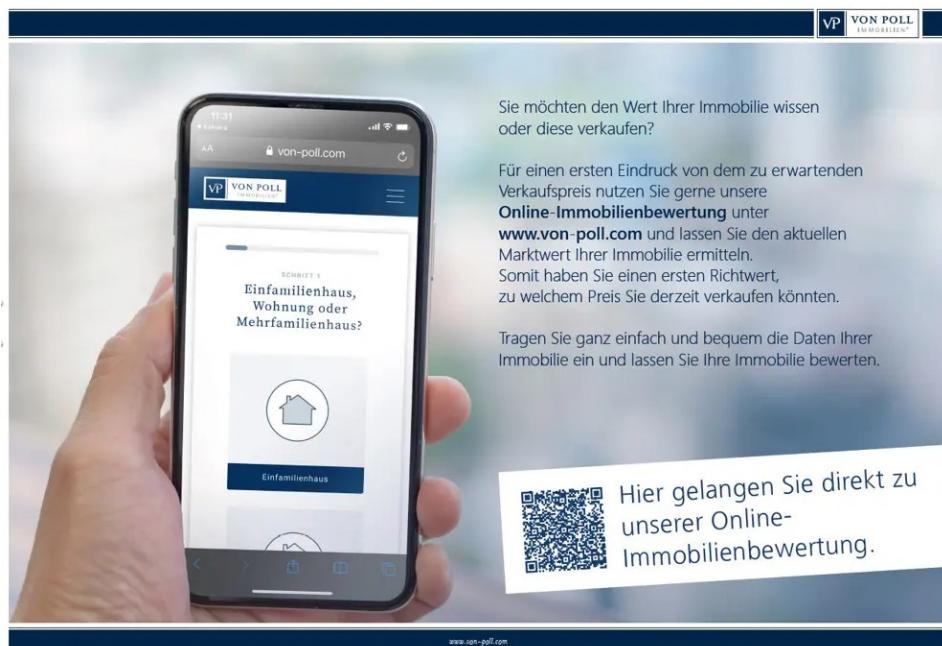
VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## 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](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.

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



VP VON POLL  
FINANCE

# 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: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade**

## Az elso benyomás

Egy csendes, rendezett lakóövezetben található ez a jól karbantartott, 1914-ben épült kétlakásos ház, amely különösen alkalmas családok vagy többgenerációs otthonnak. A tágas, körülbelül 310 m<sup>2</sup>-es lakóterüettel és a körülbelül 840 m<sup>2</sup>-es telekkel számos lehetőséget kínál – teret biztosítva az egyéniségnek és a közös életnek egyaránt. Az épület összesen tíz szobából áll, köztük hat tágas hálószobából és három modern fürdőszobából. Az ingatlan állapotát folyamatos gondozással és következetesen karbantartották. A fürdőszobák átfogó felújítását a funkcionális és a modern dizájn figyelembevételével végezték: A földszinten két káddal és tetőablakokkal ellátott fürdőszoba kellemesen világos hangulatot teremt, míg az emeleten található, természetes fényvel és modern szerelvényekkel ellátott zuhanyzó további kényelmet biztosít. minden felújítást professzionálisan végeztek, és harmonikusan illeszkednek a ház jól karbantartott összképébe. A külön bejáratok független hozzáférést biztosítanak minden két lakóegységhez, lehetővé téve a változatos felhasználási forgatókönyveket – akár két család számára, akár az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A rugalmas alaprajz, különösen a földszinten, lehetőséget kínál nyitott vagy zárt lakóterek kialakítására. A ház szíve a tágas, világos nappali és étkező. Az étkező nagy ablakai és az elegáns tetőablak barátságos légkört teremtenek, amely tökéletes a családi pihenéshez. Mellette egy modern télikert található, amely kiterjeszti a lakóteret, és egész évben közvetlen kilátást nyújt a környező zöldterületre. A berendezés modern. A központi futés biztosítja az egyenletes hőeloszlást az egész házban. Az ingatlanhoz egy nagy, gondozott kert csatlakozik, gyönyörűen parkosított gyeppel, növényekkel és terasszal – ideális a pihentető délutáni szabadtéri tevékenységekhez vagy a barátokkal és a családdal való szórakozáshoz. Az ingatlan kiváló infrastruktúrával is büszkélkedhet: iskolák, üzletek és a tömegközlekedés minden könnyen elérhetőek. A masszív szerkezet és az eredeti báj és a modern elemek sikeres keveréke vonzó választássá teszi ezt a házat az igényes vásárlók számára. Jöjjön el, és gyozodjön meg személyesen a tágasságról, a berendezési tárgyak és berendezések minőségéről, valamint a hívogató hangulatról. Örömmel szervezünk Önnek személyes megtekintést.

VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel  
Tel.: +49 281 16 38 897-0  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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