

Duisburg / Neudorf-Süd

Modernisiertes freistehendes EFH mit 2 Bädern, PV & Wärmepumpe – 145 m² Wfl & EEK A+ in Neudorf Süd

Codice oggetto: 25080035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 374 m²

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25080035
Superficie netta	ca. 145 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	29.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.12.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



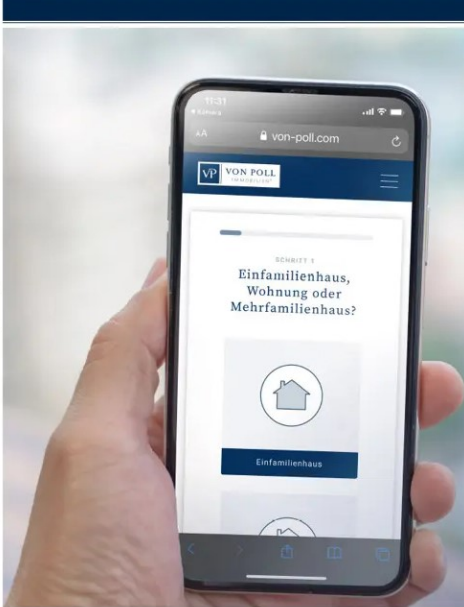
Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



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



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

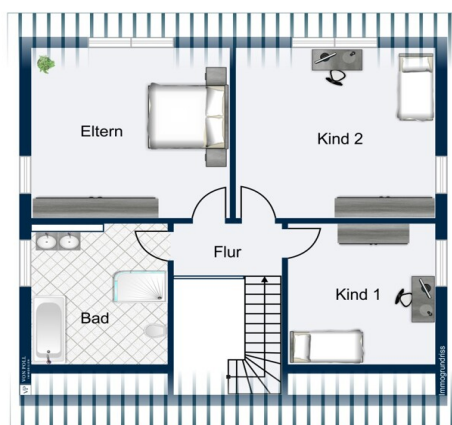
La proprietà



Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

Una prima impressione

Dieses lichtdurchflutete, freistehende Einfamilienhaus bietet Ihnen auf etwa 145 m² Wohnfläche viel Raum zur individuellen Entfaltung und befindet sich auf einem ca. 374 m² großen Grundstück in begehrter, ruhiger Wohnlage. Das im Jahr 2002 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2022 und 2023 umfassend modernisiert und ist sowohl technisch als auch ästhetisch auf aktuellem Stand.

Der Grundriss überzeugt mit einer klaren Struktur und großzügigen, offen gestalteten Wohnbereichen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen einladenden Eingangsbereich in den hellen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen viel Tageslicht bietet. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Marken Siemens und NEFF ausgestattet und macht das Kochen zum Vergnügen. Der hochwertige Quooker stellt auf Knopfdruck jederzeit kochendes Wasser bereit und bietet so höchsten Komfort.

Auf derselben Ebene befindet sich ein neu gestaltetes, voll ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und eleganter Ausstattung. Die gesamte Etage ist mit einer energiesparenden Fußbodenheizung ausgestattet, die durch eine moderne Wärmepumpe betrieben wird.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Rückzugsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien oder Gäste. Durch die im Zuge der Modernisierung ergänzte Gaube wurde zusätzlicher Wohnraum und noch mehr Helligkeit geschaffen. Ein weiteres Vollbad bietet Komfort für alle Bewohner und wurde – wie das Bad im Erdgeschoss – in 2022 komplett erneuert. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie erhöhte Sicherheit im Alltag.

Die Außenanlagen bieten durchdachte Details: Eine praktische Garage und ein zusätzlicher Stellplatz gewährleisten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Der Garten lässt sich dank der Grundwasserpumpe nachhaltig und nahezu kostenneutral bewässern. Ebenfalls hervorzuheben ist die 2019 installierte PV-Anlage mit 4,8 kWp Leistung, die für 83,30 € monatlich (inklusive Versicherung) gemietet wird. Nach einer Laufzeit von 20 Jahren geht die Anlage in Ihr Eigentum über. Diese und weitere energieeffiziente Ausstattungen (Wärmepumpe, PV-Anlage) führen zur Einstufung in die Energieeffizienzklasse A+.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das angrenzende Flurstück 188 mit rund 74 m² für 7.500 € zu erwerben. Dies eröffnet Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise als Erweiterung des Gartens oder für weitere Nutzungen.

Das gepflegte Haus besticht durch gehobene Ausstattungsqualität, zwei großzügige Vollbäder, moderne Gebäudetechnik sowie zahlreiche Komfortmerkmale. Die

zeitgemäße Energieversorgung schont nicht nur Umwelt und Ressourcen, sondern trägt auch zu einer nachhaltigen Betriebskostensenkung bei.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort vom durchdachten Gesamtpaket und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses.

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

Dettagli dei servizi

Kurzbeschreibung

Freistehendes, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit ca. 145 m² Wohnfläche auf einem ca. 374 m² großen Grundstück in ruhiger und begehrter Wohnlage von Duisburg-Neudorf Süd. Das 2002 errichtete Haus wurde 2022/2023 umfassend modernisiert und befindet sich in einem zeitgemäßen technischen und optischen Zustand.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss

Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen

Moderne Einbauküche mit Quooker & Markengeräten (Siemens & NEFF)

Vollbad mit bodengleicher Dusche (2022)

Fußbodenheizung, betrieben über Wärmepumpe

Obergeschoss

Drei gut geschnittene Schlafzimmer

Zusätzlicher Wohnraum durch neu errichtete Gaube

Zweites modernes Vollbad (2022)

Elektrische Rollläden in nahezu allen Räumen

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Garage und zusätzlicher Stellplatz

Gepflegter Garten mit Grundwasserpumpe

Optionales Zusatzgrundstück (ca. 74 m²) für 10.000 €

Energie & Technik

PV-Anlage (4,8 kWp, Baujahr 2019), Mietmodell (83,30 €/Monat inkl. Versicherung)

Übergang ins Eigentum nach 20 Jahren

Wärmepumpe und moderne Gebäudetechnik

Energieeffizienzklasse A+

Lage – Duisburg-Neudorf Süd

Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

Sehr gute Verkehrsanbindung (A3, A40, A59, ÖPNV)

Kurze Wege zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur Universität

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas in der Nähe

Hoher Freizeitwert durch Nähe zum Kaiserberg, Zoo und Rhein

Fazit

Ein hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus mit effizienter Energietechnik, durchdachtem Grundriss und attraktiver Lage – ideal für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort und Nachhaltigkeit.

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

Tutto sulla posizione

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich im familienfreundlichen und zugleich urbanen Duisburger Stadtteil Neudorf-Süd, einer zentralen und angenehm ruhigen Wohnlage nahe der Innenstadt und des Hauptbahnhofs. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, verkehrsberuhigten Seitenstraßen, kleineren Grünflächen sowie einer sehr guten sozialen Infrastruktur – ideal sowohl für Familien als auch Paare, die stadtnah und komfortabel wohnen möchten.

Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sind überwiegend fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Steinbruch als Gastronomie- und Veranstaltungsort ergänzt das vielseitige Umfeld. Zudem ist die Universität Duisburg-Essen (Campus Duisburg) in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort auch für akademisch geprägte Haushalte und Hochschulangehörige besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel und alltagstauglich: Bus-, Straßenbahn- und Stadtbahnlinien der DVG sowie die Nähe zum Duisburger Hauptbahnhof ermöglichen flexible Mobilität – auch ohne Auto. Für Familien mit Pkw bieten die Autobahnen A59, A40 und A3 eine schnelle Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet und das Rheinland. Viele Wege lassen sich zudem bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Der nahegelegene Sportpark Duisburg sowie die beliebte 6-Seen-Platte mit weitläufigen Grün- und Wasserflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten – ideal für Familien, Paare und aktive Stadtbewohner.

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 29.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Codice oggetto: 25080035 - 47057 Duisburg / Neudorf-Süd

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com