

Duisburg / Walsum

Platzwunder: Reiheneckhaus mit 114 m² Wohnfläche und riesigem 750 m² Grundstück in Duisburg-Walsum

Codice oggetto: 26080013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m²

Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

- 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: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26080013
Superficie netta	ca. 114 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	194.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	27.03.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

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 Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | duisburg@von-poll.com

Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



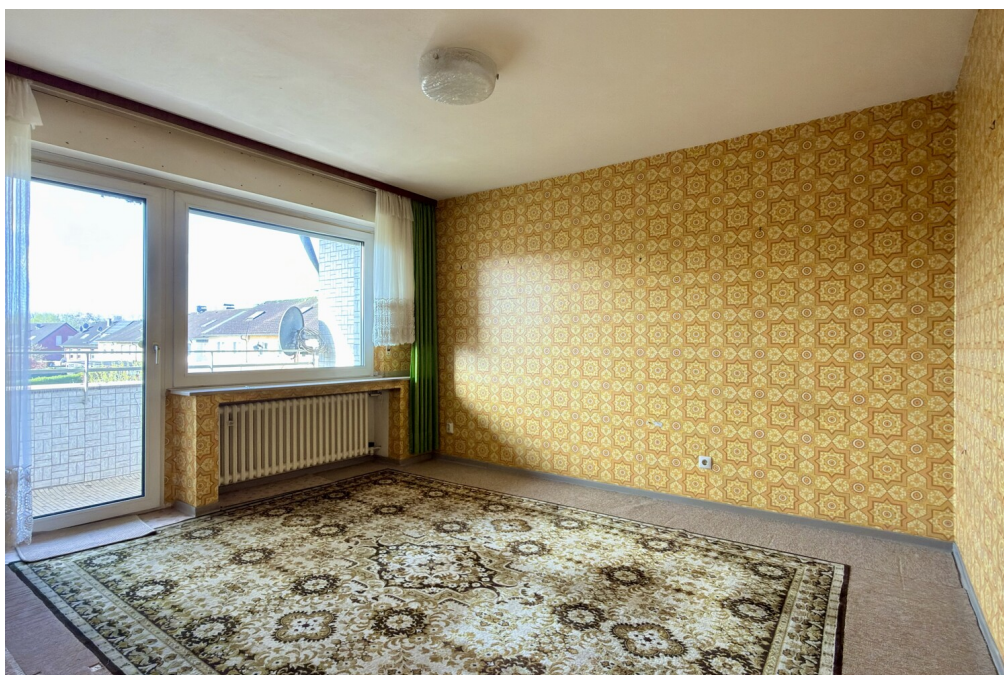
Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà




Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

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: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

La proprietà



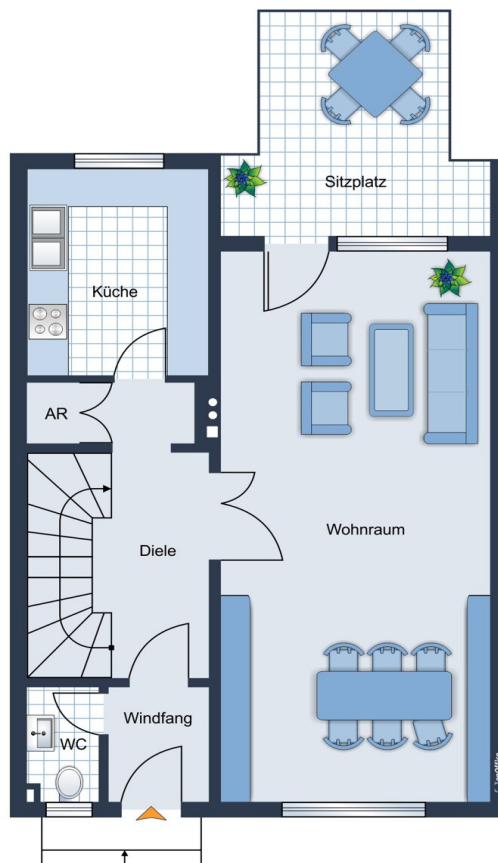
Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

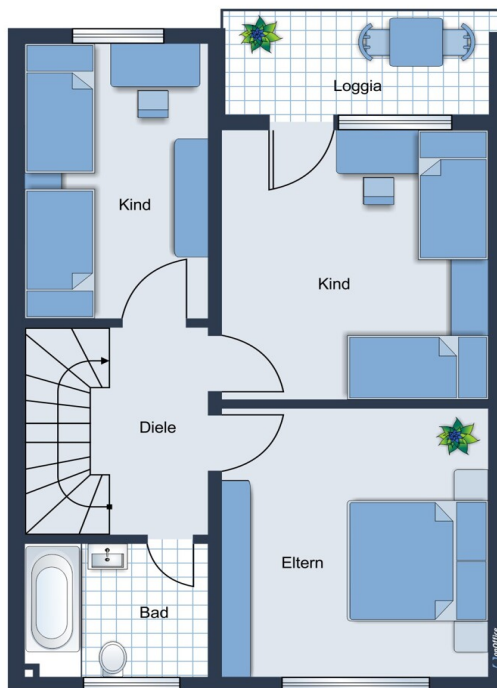
La proprietà

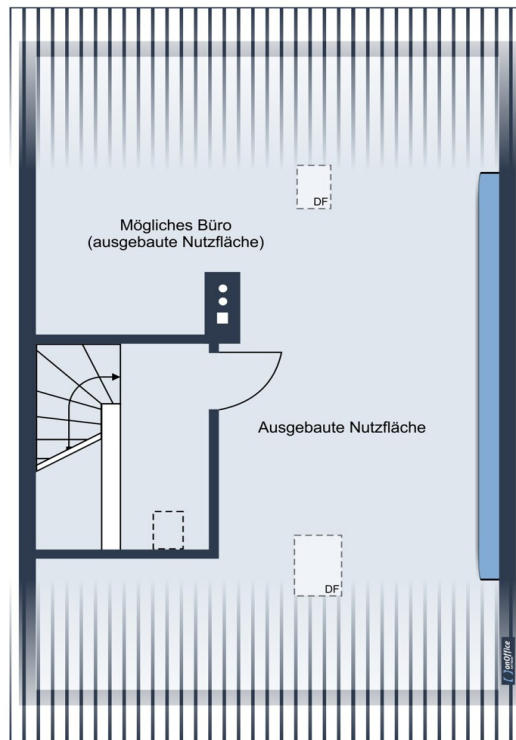


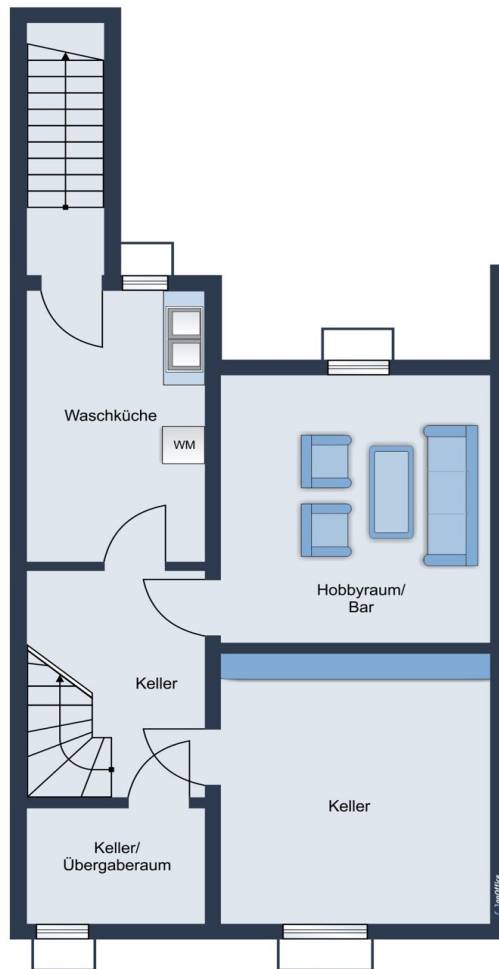
Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

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: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m² und vielfältigem Entwicklungspotenzial in ruhiger Wohnlage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² und insgesamt 5,5 Zimmern bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf eignet. Vier gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück in direkter Lage zu den Kleingärten. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung sowie zur Erholung im Grünen. Auch im Inneren präsentiert sich das Haus als echtes Raumwunder: Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss, das zusätzliche Nutzfläche für Hobby, Homeoffice oder Stauraum bietet. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss lädt eine Loggia dazu ein, entspannte Stunden in ruhiger Umgebung zu verbringen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet.

Der Zustand der Immobilie entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet Ihnen somit ideale Voraussetzungen, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren. Bereits erfolgte Maßnahmen, wie die wartungsarme Fernwärmeversorgung sowie Doppel-ISO-Fenster aus den 1990er Jahren, schaffen eine solide Basis.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und sorgt für eine komfortable sowie zukunftsfähige Energieversorgung.

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der naturnahen Umgebung

und der unmittelbaren Nähe zu den Kleingärten.

Die Immobilie ist bezugsfrei und bietet Ihnen maximale Flexibilität für Ihre Planungen.

Fazit: Ein Haus mit viel Platz, großem Grundstück und hervorragendem Potenzial – ideal für alle, die sich den Traum vom Eigenheim nach eigenen Vorstellungen erfüllen möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Dettagli dei servizi

Immobilie auf einen Blick

Einfamilienhaus (Baujahr 1971)

ca. 114 m² Wohnfläche

ca. 750 m² Grundstück

5,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer

vollunterkellert + ausgebautes Dachgeschoss

Loggia im Obergeschoss

Highlights

Großzügiges Grundstück direkt an Kleingärten

Ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Familie, Homeoffice, Gäste)

Raumwunder mit zusätzlicher Nutzfläche

Ausstattung & Zustand

Fernwärme (wartungsarm, zukunftsfähig)

Doppel-ISO-Fenster (90er Jahre)

Funktionales Badezimmer

Renovierungsbedürftig → ideal zur individuellen Gestaltung

Lage

Ruhig und grün gelegen

Gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Kindergärten schnell erreichbar

Fazit

Ein Haus mit viel Potenzial, großem Grundstück und flexibler Nutzung – ideal für

Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Duisburger Stadtteil Walsum und überzeugt durch eine besonders ruhige und gewachsene Wohnlage. Die Straße ist geprägt von Einfamilienhäusern und geringem Verkehrsaufkommen, was ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Lidl-Markt, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch ein Baumarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet zusätzlichen Komfort für Heimwerker und Gartenliebhaber. Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nahegelegene Autobahn A59 ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Duisburger Innenstadt, Düsseldorf sowie in das gesamte Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet flexible Mobilität ohne Auto.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum Rhein zur Verfügung. Diese Kombination aus naturnahem Umfeld und urbaner Nähe sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Paare und alle, die komfortables Wohnen in Duisburg-Walsum schätzen.

Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26080013 - 47179 Duisburg / Walsum

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