

Duisburg / Aldenrade

## Spaziosa casa bifamiliare dal fascino storico e con un bellissimo giardino

Codice oggetto: 25174016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 840 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25174016
Superficie netta	ca. 310 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1914
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 96 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	167.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990



Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà





Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà





Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà





Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

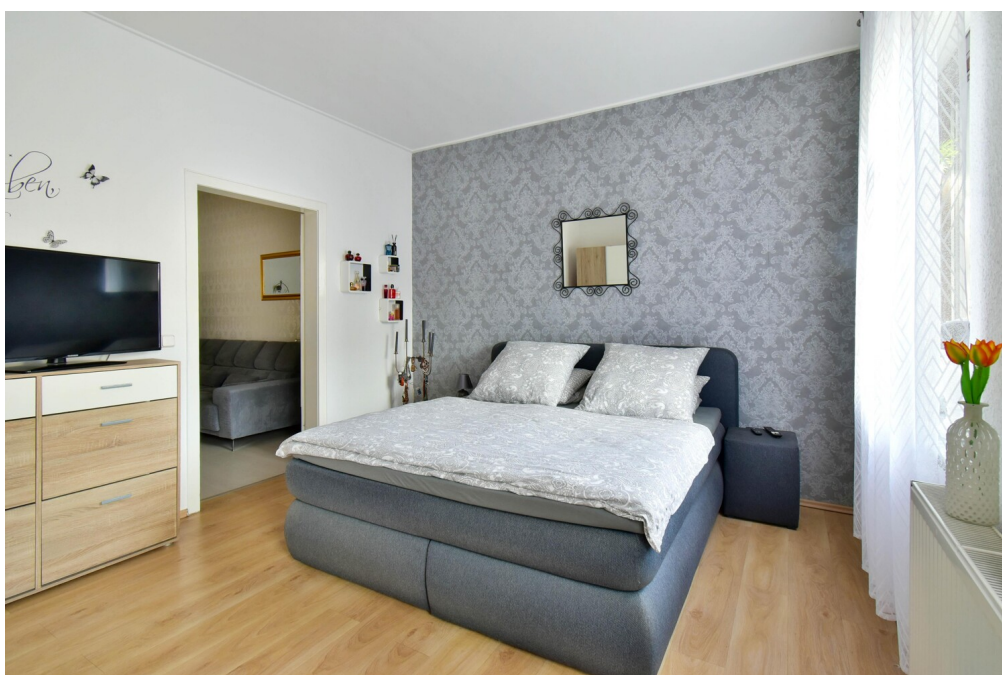
## La proprietà





Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà





Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà





Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

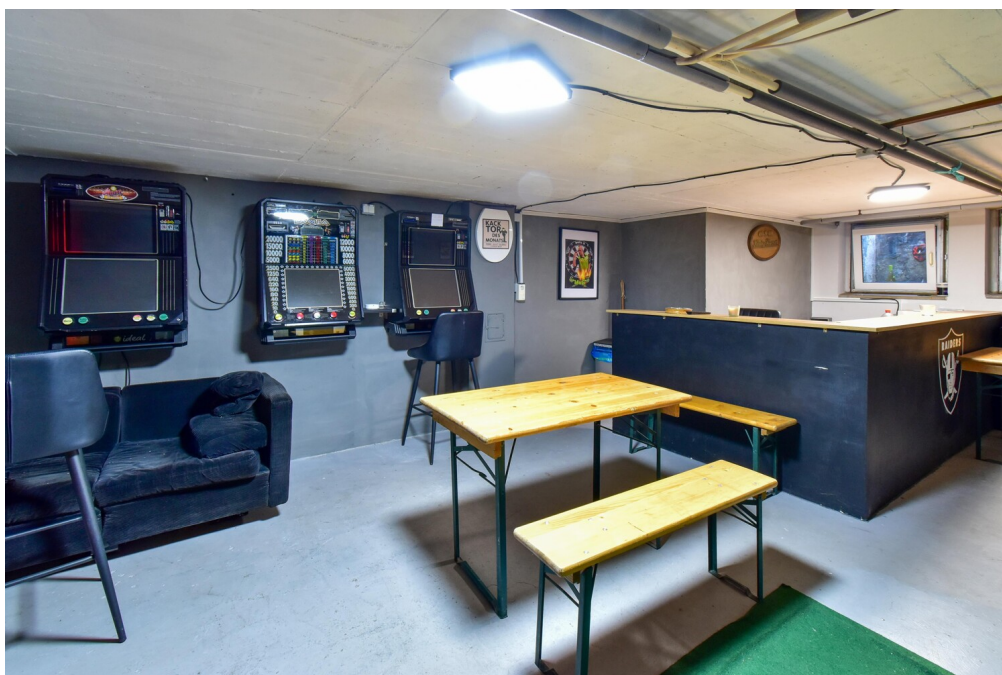
## La proprietà






Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## La proprietà



Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## 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

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Una prima impressione

Situata in una tranquilla e consolidata zona residenziale, questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1914, è particolarmente adatta per famiglie o come residenza multigenerazionale. Con un'ampia superficie abitabile di circa 310 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 840 m<sup>2</sup>, offre una varietà di possibilità, offrendo spazio sia per la propria individualità che per la vita in comune. L'edificio comprende un totale di dieci locali, tra cui sei spaziose camere da letto e tre bagni moderni. Le condizioni dell'immobile sono state costantemente mantenute grazie alla cura costante. La completa ristrutturazione dei bagni è stata eseguita con particolare attenzione alla funzionalità e al design contemporaneo: due bagni con vasca e lucernari creano un'atmosfera piacevolmente luminosa al piano terra, mentre un bagno con doccia con luce naturale e sanitari moderni al piano superiore offre ulteriore comfort. Tutti i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti professionalmente e si inseriscono armoniosamente nell'aspetto generale ben curato della casa. Ingressi separati consentono un accesso indipendente a entrambe le unità abitative, consentendo diversi scenari di utilizzo, sia per due famiglie che per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La planimetria flessibile, soprattutto al piano terra, offre la possibilità di creare zone giorno aperte o chiuse. Il cuore della casa è l'ampia e luminosa zona giorno e pranzo. Le ampie finestre della sala da pranzo e l'elegante lucernario creano un'atmosfera accogliente, perfetta per rilassarsi con la famiglia. Adiacente, una moderna veranda amplia lo spazio abitativo e offre una vista diretta sul verde circostante tutto l'anno. L'arredamento è contemporaneo. Il riscaldamento centralizzato garantisce una distribuzione uniforme del calore in tutta la casa. Un ampio giardino ben curato confina con la proprietà, con prati ben curati, piante e una terrazza, ideale per rilassanti pomeriggi all'aperto o per intrattenersi con amici e familiari. La proprietà vanta anche eccellenti infrastrutture: scuole, negozi e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. La solida costruzione e il riuscito mix di fascino originale ed elementi moderni rendono questa casa un'opzione interessante per acquirenti esigenti. Venite a vedere di persona l'ampiezza, la qualità degli infissi e degli accessori e l'atmosfera invitante. Saremo lieti di organizzare una visita personalizzata per voi.



Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25174016 - 47179 Duisburg / Aldenrade

## Partner di contatto

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

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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