

Duisburg

# Lichtdurchflutete Villa mit Garten, Poolhaus und exklusivem Wohngefühl

Codice oggetto: 26088011



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 363 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg**

- **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: 26088011 - 47053 Duisburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26088011
Superficie netta	ca. 363 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.575.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 270 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	129.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.04.2036	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



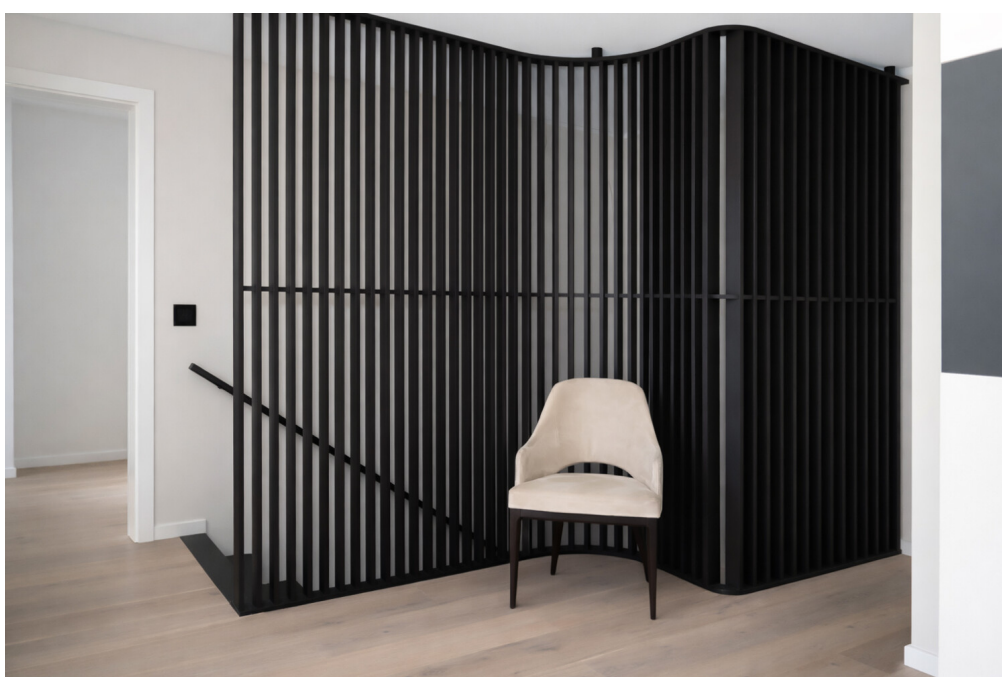
Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



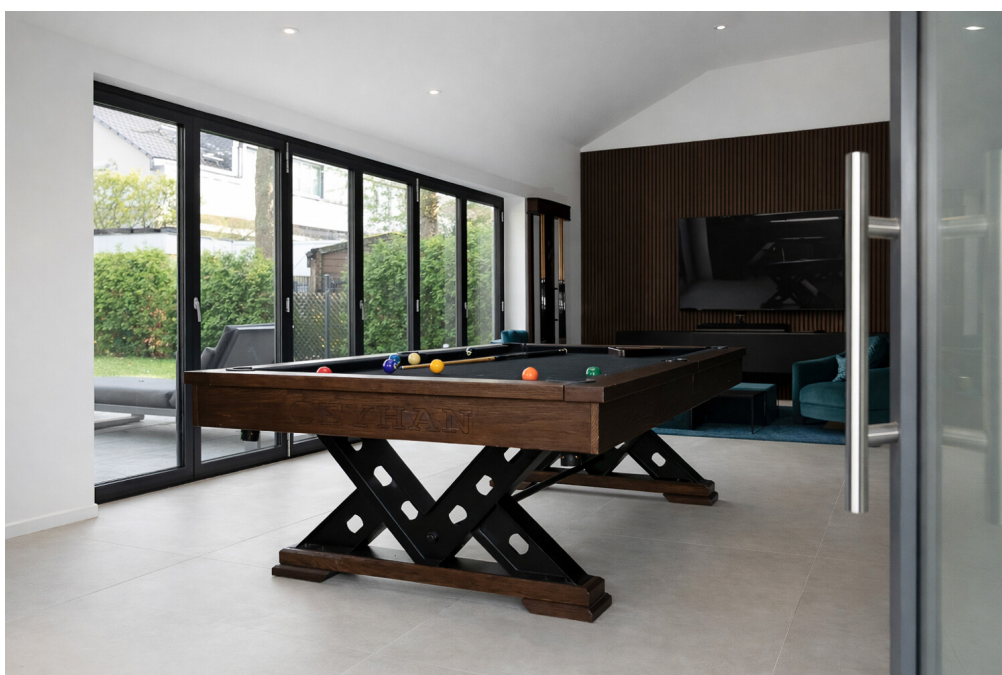
Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## La proprietà



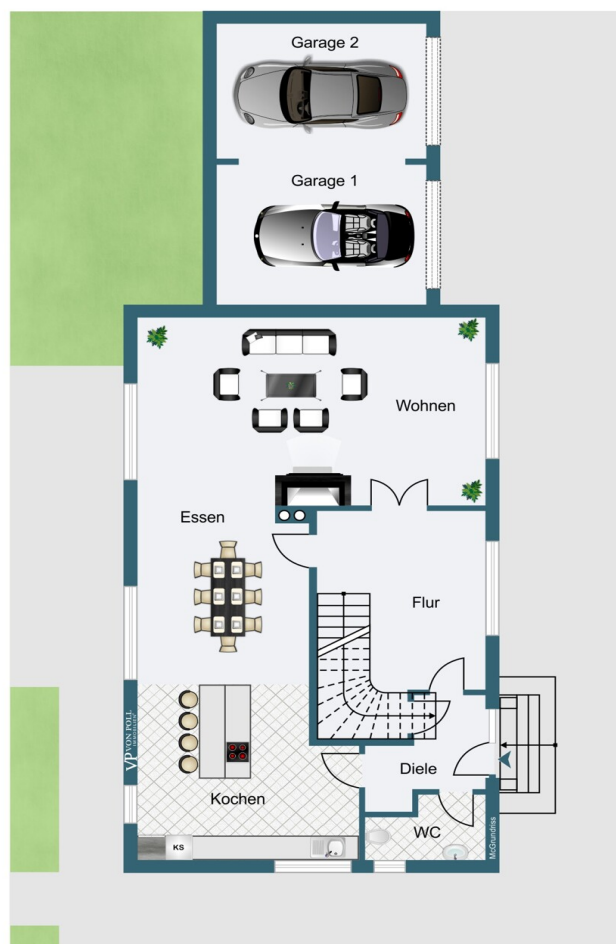
Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

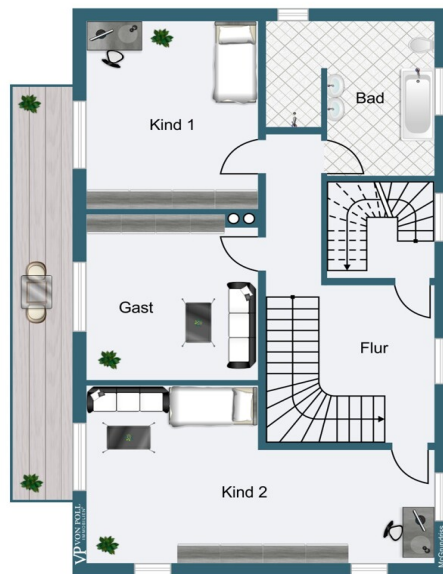
## La proprietà

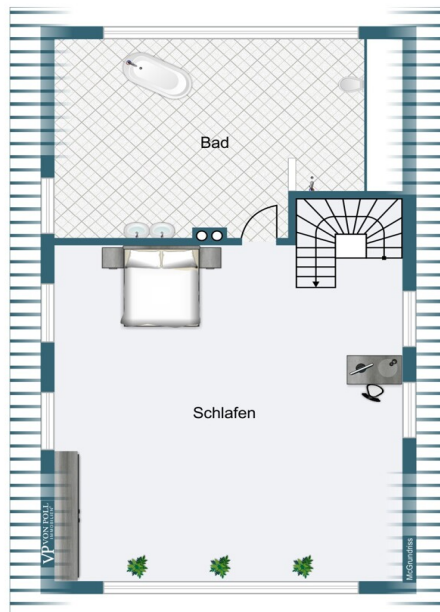


Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg

## 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: 26088011 - 47053 Duisburg**

## Una prima impressione

Diese exklusive Villa vereint moderne Architektur und hochwertige Ausstattung auf eindrucksvolle Weise. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 363 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses familienfreundliche Haus ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Das im Jahr 1958 ursprünglich erbaute und 2020 vollständig modernisierte und fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt durch zahlreiche, ausgewählte Ausstattungsdetails.

Der repräsentative Eingangsbereich im Erdgeschoss führt in das offen gestaltete Wohnkonzept. Hier verbinden sich ein einladendes Wohnzimmer, ein Essbereich sowie eine offene, hochwertig ausgestattete Küchenlandschaft nahtlos miteinander. Die Warendorf-Einbauküche verfügt über Echtmarmor-Arbeitsplatten und ist mit einer umfassenden Auswahl an elektrischen Markengeräten ausgestattet. Der zentrale Kamin sorgt, insbesondere nach der Erneuerung der Kaminkassette im Jahr 2024, für eine angenehme Atmosphäre im Wohn- und Essbereich. Großformatige, bodentiefe Fenster durchfluten diesen Bereich mit Tageslicht und ermöglichen einen direkten Zugang auf die großzügige, sich über die gesamte Hausbreite erstreckende Terrasse mit einer Tiefe von ca. 5 Metern. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Hauptschlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie Kinderzimmer. Alle Wohnräume wurden mit Q3-Putz und Malervlies ausgestattet und verfügen über eine vollständige Klimatisierung. Das moderne Badezimmer bietet eine großflächige Regendusche und eine hochwertige Sanitärausstattung, wodurch besondere Wohnqualität entsteht.

Das Dachgeschoss wurde vollständig erneuert, einschließlich des kompletten Rückbaus des alten Daches sowie dem Neuaufbau eines Satteldachs mit umfassender Dämmung. Zwei großzügige, giebelseitige Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Ursprünglich als Elternschlafzimmer mit Bad vorgesehen, wurde das Dachgeschoss flexibel als Trainings-, Arbeits- und Gästezimmer weiterentwickelt. Das vollständig ausgebaute Elternbad steht hier zur Verfügung. Hochwertiger Q3-Wandputz, Malervlies und eine Fußbodenheizung unterstreichen die Ausstattungsqualität, die vollständige Klimatisierung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima.

Im Kellergeschoss finden sich eine Waschküche, ein separates Bügelzimmer, ein Heizungs- sowie Technikraum. Der Zugang zum ehemaligen unterirdischen Pool ist versiegelt und verschlossen.

Modernste Haustechnik ist durch das umfangreiche Busch-Jaeger-Bus-System gegeben. Hierüber lassen sich Beleuchtung, Jalousien und die Heizungsanlage steuern. Die moderne Gastherme inklusive Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung. In sämtlichen Wohnbereichen – mit Ausnahme des Kellers – wurde eine Fußbodenheizung installiert, ebenso eine vollständige Klimatisierung.

Auch außen präsentiert sich die Immobilie durchdacht: Im Jahr 2021 wurden sämtliche

**Entwässerungsleitungen erneuert und die Wege und Hofflächen neu gepflastert. Das Grundstück verfügt über ein elektrisches Zufahrtstor, das per Funk oder Telefon bedient werden kann, sowie ein umfassendes Kameraüberwachungssystem mit drei Außenkameras. Ein hochwertig errichtetes Poolhaus mit großzügiger Faltschiebe-Fensteranlage, vorbereitetem Saunabereich und installierten Duschen erweitert die Nutzungsmöglichkeiten um Wellness- und Freizeitbereiche.**

**Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg**

## Dettagli dei servizi

### Dachgeschoss

- Vollständiger Rückbau des alten Daches bis auf die Betondecke
- Neuaufbau eines Satteldachs inkl. vollständiger Dämmung
- Großzügige, giebelseitige Fensterfronten auf beiden Seiten
- Ursprünglich geplant als Elternschlafzimmer mit Bad
- Elternbad vollständig realisiert
- Schlafbereich später umgenutzt als Trainings-, Arbeits- und Gästezimmer
- Hochwertiger Q3-Wandputz mit Malervlies
- Fußbodenheizung
- Vollständige Klimatisierung

### Obergeschoss

- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Separates Ankleidezimmer
- Modernes Badezimmer mit:
  - o Großzügiger Regendusche
  - o Hochwertiger Sanitärausstattung
- Q3-Putz mit Malervlies in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- Klimatisierte Wohnräume

### Erdgeschoss

- Repräsentativer Eingangsbereich und Vorflur
- Offenes Wohnkonzept mit:
  - o Wohnzimmer
  - o Esszimmer
  - o Offener Küchenlandschaft
- Hochwertiger Kamin zentral im Wohn-/Essbereich (Kaminkassette erneuert im Jahr 2024)
- Warendorf-Einbauküche mit:
  - o Echtmarmor-Arbeitsplatten
  - o Vollausrüstung an elektrischen Markengeräten
- Großformatige, bodentiefe Fenster
- Direkter Zugang zur:
  - o Terrasse über die gesamte Hausbreite
  - o Ca. 5 Meter Terrassentiefe

- Q3-Putz mit Malervlies
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung

#### Kellergeschoss

- Waschküche
- Separates Bügelzimmer
- Heizungsraum
- Technikraum
- Verschlüsselter und versiegelter Zugang zum ehemaligen unterirdischen Pool
- Keine Fußbodenheizung im Kellergeschoss

#### Fenster, Fassade & Baukonstruktion

- Einbau neuer, bodentiefer Fenster nach Öffnung der Fensterdurchführungen
- Dreifachverglaste Fenster von Schüco
  - o Außen: Anthrazit
  - o Innen: Weiß
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS):
  - o 14 cm Dämmung
  - o Feinspachtelung
  - o Weißer Oberanstrich

#### Haustechnik & Energie

- Komplette Bus-Technik von Busch-Jaeger
  - o Steuerung von:
    - ? Beleuchtung
    - ? Jalousien
    - ? Heizungsanlage
- Austausch der Heizungsanlage:
  - o Moderne Gastherme
  - o Ergänzt durch Solaranlage zur Warmwasserunterstützung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Keller)
- Vollständige Klimatisierung aller Wohnräume

#### Boden- und Innenausstattung

- Hochwertige Bodenbeläge:
  - o Echtholzparkett
  - o Italienische Bodenfliesen im Format 120 cm × 120 cm
- Einheitlicher Q3-Putz mit Malervlies in sämtlichen Wohnräumen
- Außenanlagen & Grundstück (2021)
  - Komplette Erneuerung der Entwässerungsleitungen
  - Neuverpflasterung sämtlicher Wege und Hofflächen
  - Rigolen-System auf dem Grundstück:
    - o Poolhausbereich und ca. halber Garten abwassergebührenbefreit
  - Elektrisches Zufahrtstor:
    - o Öffnung per Funk oder Telefon
  - Kameraüberwachung:

o **Drei Außenkameras**

**Poolhaus (Baujahr 2021)**

- **Hochwertig errichtetes Poolhaus mit Satteldach**
- **Fußbodenheizung**
- **Feinputzfassade**
- **Großzügige Faltschiebe-Faltfensteranlage an der Front**
- o **Dreifachverglasung**
- o **Ebenfalls Schüco**
- **Vorbereiteter Saunabereich:**
- o **Elektroleitungen bereits verlegt**
- o **Duschen vollständig installiert**
- **Multifunktional nutzbar (Wellness, Gäste, Freizeit)**

**Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Dellviertel ist ideal für Großstadtliebhaber. Es grenzt südlich an die Altstadt und ist nicht zuletzt durch den in der Mitte des Viertels gelegenen sechseckigen Dellplatz mit seinen Kneipen und Kultureinrichtungen heiß begehrt. Viele der spätklassizistischen Häuser des Dellviertels wurden im zweiten Weltkrieg völlig zerstört und durch Neubauten ersetzt. In Randlage finden sich jedoch auch schmucke Altbauten, die Straßen sind relativ verwinkelt unbedingt die Innenhöfe grün.**

**Im Stadtteil selbst gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien. Besorgungen für den täglichen Bedarf können im Viertel getätigt werden. Für den Großeinkauf muss man allerdings einen der benachbarten Stadtteile aufsuchen, was wegen der zentralen Lage und hervorragenden Verkehrsanbindung unkompliziert ist. Im Osten des Viertels befindet sich der Hauptbahnhof Duisburgs und parallel zu den Gleisen verläuft die Autobahn A 59. Von hier ist es nicht weit zum Düsseldorfer Flughafen.**

**Codice oggetto: 26088011 - 47053 Duisburg**

## **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: 26088011 - 47053 Duisburg**

## **Partner di contatto**

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

**Stefan D'heur**

---

**Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr**

**Tel.: +49 208 - 46 93 179 0**

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

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

---

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