

Duisburg / Großenbaum

3 Zimmer Wohnung mit Loggia auf ca. 72 m² in grüner Lage im Duisburger Süden

Número da propriedade: 25080017



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 72 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Numa vista geral

Número da propriedade	25080017
Área	ca. 72 m²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1967

Preço de compra	149.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	129.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.12.2028	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



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, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

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

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**



Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/duisburg

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel



Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

O imóvel





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

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Uma primeira impressão

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung bietet viel Potenzial und befindet sich im grünen und ruhigen Stadtteil Großenbaum im Duisburger Süden, nahe der beliebten Sechs-Seen-Platte. Das Objekt wurde 1967 erbaut und weist eine Wohnfläche von ca. 72 m² auf. Das Gebäude selbst wurde Anfang 2024 umfassend modernisiert; es bekam unter anderem eine neue Heizungsanlage, Teile der Fassade wurden gedämmt, und die Kellerdecke isoliert. Die Wohnung selbst ist renovierungsbedürftig und bietet einem handwerklich begabten Käufer die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen der Raumgestaltung umzusetzen.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und besticht durch eine gute Raumaufteilung. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer und ein einladendes Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster besonders lichtdurchflutet ist. Die vorhandene Loggia, ausgestattet mit einer Markise, bietet zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung eignet sich ideal für Handwerker, die die Herausforderung schätzen, einen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Anlage selbst ist gepflegt, was in Kombination mit der erfolgten Modernisierung des Gebäudes eine solide Basis für ein langfristig zufriedenstellendes Zuhause bietet.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne Lage aus und bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten, insbesondere die Nähe zur Sechs-Seen-Platte mit ihren Bade-, Wander- und Radfahroptionen. Familienfreundlich ist die Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und den Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Zudem ist die Verkehrsanbindung durch nahegelegene Autobahnen (A3 und A59) sowie den öffentlichen Nahverkehr sehr gut.

Das monatliche Hausgeld beträgt 257?€, was in Anbetracht der Lage und den kürzlich getätigten Modernisierungen als angemessen bewertet werden kann. Der Kauf dieser Immobilie repräsentiert eine interessante Möglichkeit, sich in einem angenehmen und gesteigert wertigen Umfeld niederzulassen und dabei einen Wohnraum exakt nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Basis für ein familiäres Zuhause mit persönlicher Note. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken. Sie eignet sich ideal für Käufer, die bereit sind, Zeit in Renovierungen zu investieren, um eine ansprechende und individuelle

Wohnumgebung zu schaffen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren und gestalten Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der grünen Lagen Duisburgs.

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Detalhes do equipamento

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial – Nähe Sechs-Seen-Platte

Objektdaten:

Wohnfläche: ca. 72?m²

Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)

Baujahr: 1967

Modernisierung des Gebäudes: 2024 -Heizungsanlage, Isolierung der Kellerdecken, Dämmung von Teilfassaden etc.

Zustand der Wohnung: Renovierungs-/ Modernisierungsbedürftig mit hohem Gestaltungspotenzial

Ausstattung: ideal für individuelle Anpassungen

Loggia: Vorhanden

Hausgeld: 257?€ / Monat

Besonderheiten:

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Basis für ein familiäres Zuhause mit persönlicher Note. Handwerklich begabte Käufer können hier ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie.

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Tudo sobre a localização

Die Eigentumswohnung befindet sich im Duisburger Stadtteil Großenbaum, einer der begehrtesten Wohnlagen im Duisburger Süden. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und Asphaltbelag, was für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld sorgt.

Großenbaum zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Duisburg-Großenbaum ist in etwa 840 Metern erreichbar und bietet mit der Linie S1 direkte Verbindungen nach Düsseldorf und Dortmund. Die Fahrzeit zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt dabei nur etwa 19 Minuten. Zudem verkehren mehrere Buslinien, darunter die Linien 934, 940 und 941, mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung.

Für Autofahrer ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz optimal: Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A524 sowie das Autobahnkreuz Duisburg-Süd erreicht man schnell die A3 und A52, was eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet.

Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Sechs-Seen-Platte, ein etwa 283 Hektar großes Naherholungsgebiet mit vielfältigen Wassersport- und Wandermöglichkeiten, das sich in unmittelbarer Nähe befindet.

Zusammenfassend bietet die Lage in der Immobilie eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung, was sie sowohl für Familien als auch Berufspendler ideal ist.

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com