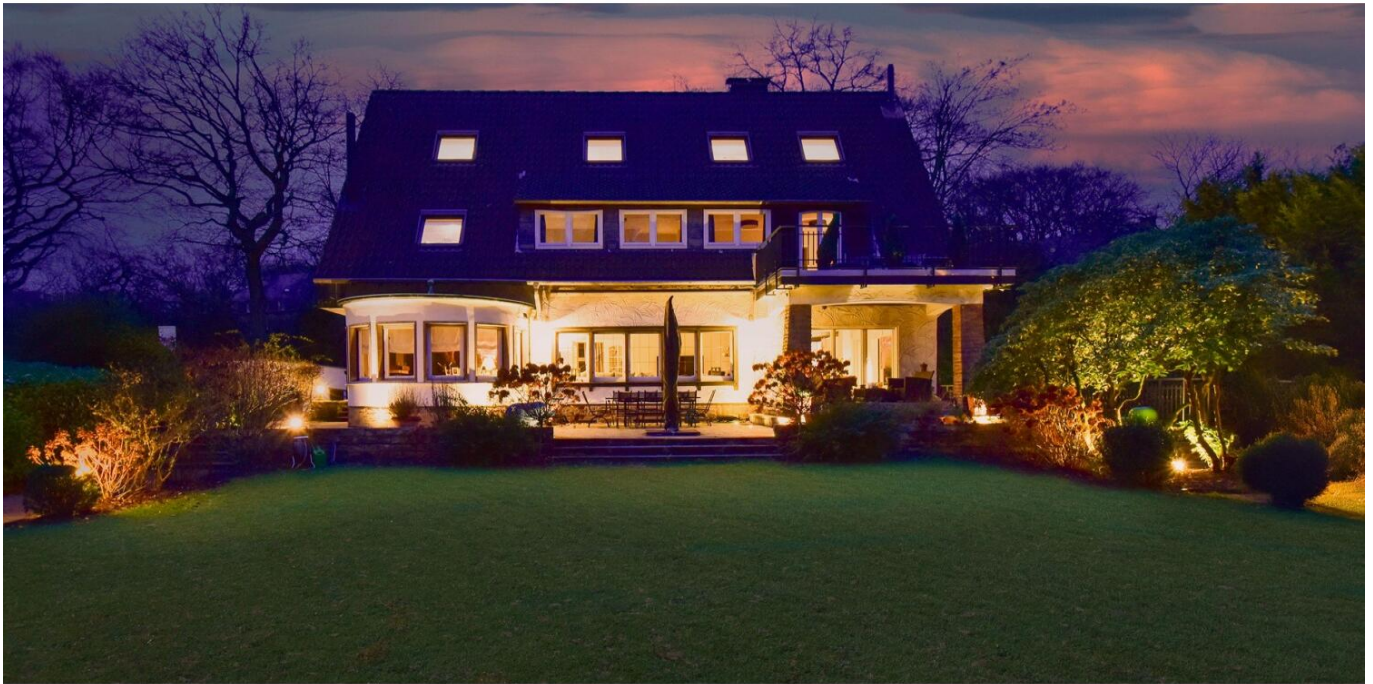


Duisburg / Neudorf-Nord

# Modernisierte Villa mit ca. 329m<sup>2</sup> Wfl in begehrter Lage auf wunderschönem Grundstück direkt am Zoo

*Número da propriedade: 25080029*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.999.000 EUR • ÁREA: ca. 329 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord**

- **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: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## Numa vista geral

Número da propriedade	25080029	Preço de compra	1.999.000 EUR
Área	ca. 329 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1951		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	127.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.11.2035	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1951

Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## 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, 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## 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](http://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.



SCHRIFFT 1  
Einfamilienhaus,  
Wohnung oder  
Mehrfamilienhaus?

Einfamilienhaus

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel



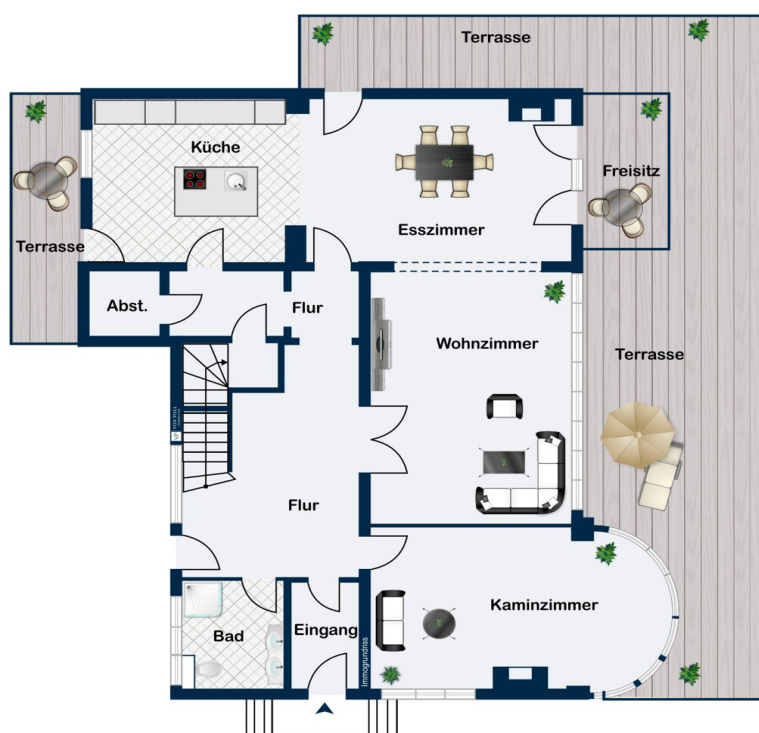
Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## O imóvel

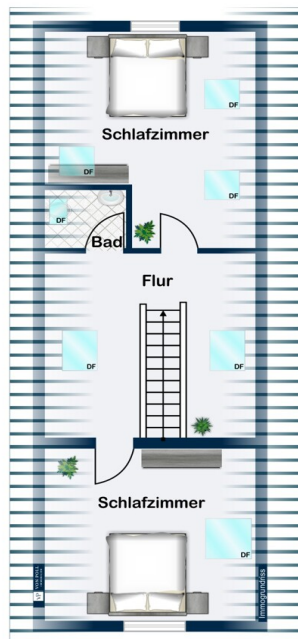


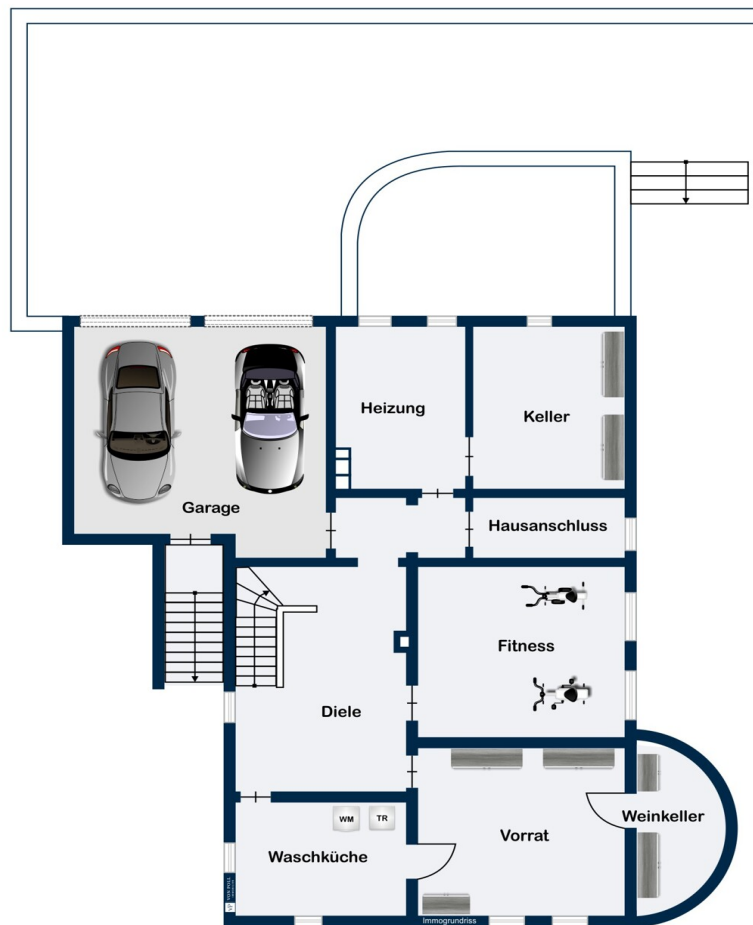
Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

## 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: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord**

## Uma primeira impressão

Diese ansprechende, modernisierte Villa aus dem Baujahr 1951 verbindet auf beeindruckende Weise den zeitlosen Charme des ursprünglichen Gebäudes mit moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 329 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen, geschmackvoll angelegten Grundstück präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Die Villa befindet sich in einer erstklassigen Nachbarschaft, die durch große, gewachsene Grundstücke und stilvolle Villen geprägt ist. Über eine große Einfahrt, die gemeinsam mit dem Grundstück durch einen Sicherheitszaun und eine gesicherte Toreinfahrt optimal geschützt ist, gelangen Sie zum repräsentativen Eingangsbereich.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch fließende Übergänge zwischen dem lichtdurchfluteten Wohnbereich, dem großzügigen Essbereich und der modernen, großen Einbauküche. Raumhohe Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Flügeltüren, die den Eingangsbereich mit dem Wohnbereich verbinden und dem Raumkonzept eine offene Eleganz verleihen.

Insgesamt stehen zehn Zimmer zur Verfügung, darunter sieben Schlafzimmer und drei moderne Vollbäder. Eines der Bäder ist mit einer hochwertigen Dampfbad/Dusche ausgestattet und bildet gemeinsam mit dem exklusiven Elternbereich inklusive begehbarem Kleiderschrank sowie Bad en suite eine komfortable Rückzugsmöglichkeit. Alle Badezimmer wurden mit modernen Armaturen und ausgesuchten Materialien ausgestattet.

Zwei Kamine von Jotul sorgen im gemütlichen Kaminzimmer und weiteren Wohnbereichen für stimmungsvolle Abende, während die durchdachte Gebäudesteuerung das Wohnen besonders komfortabel gestaltet. Das Haus ist außerdem klimatisiert und bietet höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Für Fitnessbegeisterte steht im vollunterkellerten Teil des Hauses ein eigener Fitnessraum zur Verfügung. Darüber hinaus bietet der Keller vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ausreichend Staufläche.

Genießen Sie sonnige Tage und entspannte Abende auf zwei Terrassen und vier Balkonen, die unterschiedlichsten Bedürfnissen und Tageszeiten gerecht werden. Die weitläufigen Außenflächen laden zum Verweilen ein, während eine Grundwasserpumpe die kostenneutrale Bewässerung des Gartens ermöglicht.

**Für Fahrzeuge stehen drei Außenparkplätze auf dem Grundstück bereit. Die umfassende Modernisierung der Immobilie fand im Zeitraum zwischen 2021 und 2025 statt, wobei ausschließlich hochwertige Materialien in gehobener Ausstattungsqualität verwendet wurden. Mit Energieeffizienzklasse D profitieren Sie von einem zeitgemäßen Energiekonzept.**

**Diese Villa zeichnet sich durch ihr großzügiges, modernes Raumangebot und die Verbindung aus unterscheidender Architektur und erstklassigen Details aus. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Charakter und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.**

**Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord**

## **Detalhes do equipamento**

**Modernisierte Villa (Bj. 1951) mit ca. 329 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen, gepflegten Grundstück**

**Hochwertige Modernisierung 2021–2025, erstklassige Materialien, Energieeffizienzklasse D**

**Exklusive Lage in einem gewachsenen Villenviertel mit großen Grundstücken und gesicherter Zufahrt**

**Großzügiges Wohnen: fließende Raumübergänge, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, moderne große Einbauküche**

**10 Zimmer insgesamt, darunter 7 Schlafzimmer und 3 moderne Vollbäder**

**Hochwertiger Elternbereich mit begehbarem Kleiderschrank, Bad en suite und Dampfbad/Dusche**

**Stilvolle Details: raumhohe Fenster, Flügeltüren, zwei Jotul-Kamine, durchdachte Gebäudesteuerung, Klimatisierung**

**Nutzflächen & Komfort: voll unterkellert, eigener Fitnessraum, vielseitige Abstell- und Nutzflächen**

**Außenbereiche: zwei Terrassen, vier Balkone, großzügiger Garten mit Grundwasserpumpe zur Bewässerung**

**Parken: drei Außenstellplätze auf dem Grundstück**

**Gesamteindruck: repräsentative, modernisierte Villa mit viel Platz, exklusiven Details und einem anspruchsvollen Wohnambiente**

**Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord**

## **Tudo sobre a localização**

**Diese Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Duisburgs – im grünen Umfeld von Kaiserberg, Zoo und Botanischem Garten, eingebettet in ein ruhiges, gehobenes Viertel mit repräsentativen Villen auf großzügigen Grundstücken. Die von altem Baumbestand gesäumten Straßen vermitteln ein äußerst gepflegtes, gewachsenes Wohngefühl, die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnambiente mit viel Privatsphäre und einem unvergleichlich idyllischen Charakter.**

**Die Infrastruktur ist ideal: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, hochwertige Schulen und gastronomische Angebote liegen nur wenige Minuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigsten Verkehrsrouten ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Städte des Ruhrgebiets.**

**Über die nahe gelegenen Hauptverkehrsachsen und Autobahnen ist sowohl die Duisburger Innenstadt als auch das gesamte Ruhrgebiet schnell erreichbar.**

**Hervorzuheben ist die Nähe zur Universität Duisburg-Essen, die in wenigen Minuten erreichbar ist und das Viertel zu einem attraktiven Standort für Akademiker und Bildungseinrichtungen macht.**

**Für Erholung und Freizeit liegen der Zoo Duisburg, der Botanische Garten und der weitläufige Duisburger Stadtwald praktisch „vor der Haustür“ – drei der beliebtesten Erholungs- und Ausflugsziele der Stadt. Die weitläufigen Parkanlagen und Grünflächen bieten ein hohes Maß an Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Kitas und Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.**

**Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder sorglos aufwachsen und Sie das Leben in vollen Zügen genießen können.**

**Insgesamt verbindet diese Lage ruhiges, elegantes Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Anbindung und einem vielseitigen Freizeitangebot – eine seltene Kombination in citynaher Lage.**

**Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 127.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

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 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.

**Número da propriedade: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord**

## **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](mailto:duisburg@von-poll.com)**

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

---

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