

Duisburg / Neudorf

## 2-Zi-ETW: Senioren- & behindertengerecht wohnen in Top-Lage nahe dem HEWAG Seniorenstift Neudorf

*Número da propriedade: 26080014*



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

**PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 53,31 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

- 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26080014	Preço de compra	149.000 EUR
Área	ca. 53,31 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2003		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	104.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.04.2028	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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 Marktkenntnis 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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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)



Finanzierung  
berechnen



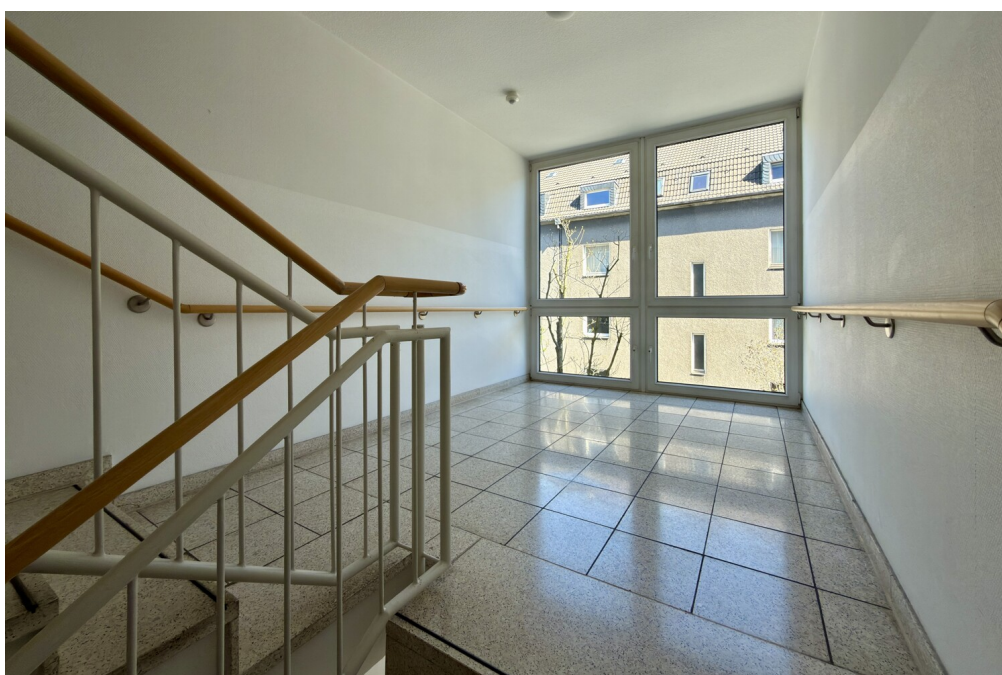
Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf

## 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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2003 und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept für Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf. Die Nutzung ist ausschließlich für Personen ab 60 Jahren oder mit anerkanntem Pflegegrad vorgesehen – ideal für ein ruhiges, sicheres und altersgerechtes Wohnumfeld.

Die Wohnung liegt in der zweiten Etage und ist bequem sowie barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Sie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich verfügt über eine großzügige Fensterfront mit Doppelisolierverglasung aus dem Baujahr, die für angenehmen Lichteinfall sowie solide Wärme- und Schalldämmung sorgt. Die offen integrierte Küchenzeile ermöglicht kurze Wege und eine praktische Nutzung im Alltag.

Die Ausstattung umfasst Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie pflegeleichte Fliesen. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren, barrierefreien Dusche ausgestattet und bietet hohen Komfort sowie Sicherheit im täglichen Gebrauch. Ein in der Wohnung installierter Notrufknopf sorgt zusätzlich für ein beruhigendes Gefühl im Alltag – sowohl für Bewohner als auch für Angehörige.

Ein Waschraum mit angrenzender Trockenfläche auf derselben Etage und ein Abstellraum in der oberen Etage ergänzt die praktische Ausstattung. Darüber hinaus gehört ein eigener Stellplatz zur Wohnung, der komfortables und jederzeit verfügbares Parken ermöglicht. Die Beheizung erfolgt über ein effizientes Fernwärmesystem und gewährleistet eine zuverlässige Energieversorgung.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf, wodurch zusätzliche Betreuungs- und Versorgungsangebote bei Bedarf schnell erreichbar sind. Die Umgebung ist ruhig, gepflegt und optimal auf die Bedürfnisse der Zielgruppe abgestimmt.

Ob als langfristig stabile Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – diese Wohnung vereint Komfort, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit in idealer Weise und bietet beste Voraussetzungen für ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter.

**Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## **Detalhes do equipamento**

**Lage & Umfeld:**

**Ruhige und gepflegte Wohnlage in Duisburg-Neudorf mit sehr guter Infrastruktur.**

**Zielgruppe:**

**Ideal für Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf – optimale Bedingungen für altersgerechtes, selbst bestimmtes Wohnen.**

**Nahversorgung:**

**Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar und sichern eine komfortable Alltagsversorgung.**

**Besonderheit:**

**Unmittelbare Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf mit zusätzlichen Betreuungsangeboten.**

**Fazit:**

**Ruhige, sichere Lage mit kurzen Wegen – perfekt für komfortables Wohnen im Alter.**

**Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## **Tudo sobre a localização**

Die Wohnung befindet sich in der Kommandantenstraße im beliebten Duisburger Stadtteil Neudorf und überzeugt durch eine ruhige, gepflegte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung ist besonders auf die Bedürfnisse von Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf ausgerichtet und bietet ideale Voraussetzungen für ein selbst bestimmtes, altersgerechtes Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag – ganz ohne lange Wege. Dies sorgt für ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Lebensqualität.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum HEWAG Seniorenstift Duisburg-Neudorf. Dadurch stehen bei Bedarf zusätzliche Betreuungs- und Unterstützungsangebote schnell und zuverlässig zur Verfügung – ein großer Pluspunkt sowohl für Bewohner als auch für Angehörige.

Die Lage vereint Ruhe, Sicherheit und eine sehr gute Nahversorgung und ist damit ideal für Senioren, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein selbst bestimmtes Leben im Alter legen.

**Número da propriedade: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## **Outras informações**

**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: 26080014 - 47057 Duisburg / Neudorf**

## **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)**