

Duisburg / Wanheim-Angerhausen

# Direkte Rheinlage! Zweifamilienhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 1.002 m<sup>2</sup> Grund in Duisburg Süd

Número da propriedade: 26080021



PREÇO DE COMPRA: 899.000 EUR • ÁREA: ca. 200,44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

- **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: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26080021	Preço de compra	899.000 EUR
Área	ca. 200,44 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	7		
Quartos	5	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	126.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.06.2036	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



VP VON POLL REAL ESTATE

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.



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## 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)



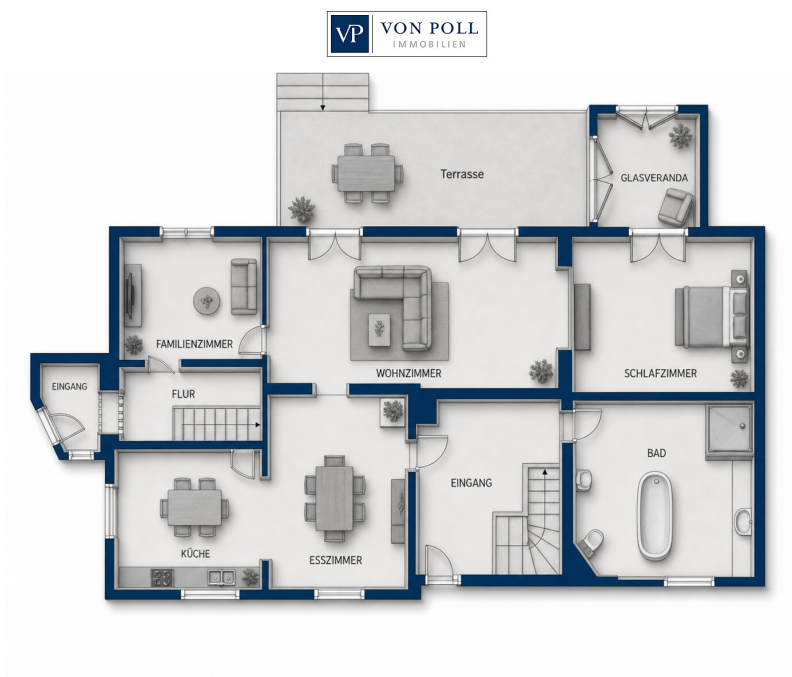
Finanzierung  
berechnen





Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os tamanhos dos forns nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## Uma primeira impressão

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1910 präsentiert sich auf einem ca. 1002 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Duisburger Süden, im beliebten Stadtteil Wanheim Angerhausen. Das Anwesen überzeugt durch ein ca. 200 m<sup>2</sup> umfassendes Raumangebot sowie ein außergewöhnliches Traumgrundstück, das idyllisch eingebettet in erster Rheinlage im Duisburger Süden für ein einzigartiges Wohnumfeld sorgt.

Das Haus bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf mögliche Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Badezimmer ergänzen das Raumangebot und sorgen für Komfort im Alltag. Durch zwei separate Eingangsbereiche eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für eine Mehrgenerationennutzung, die Vermietung, airbnb oder zur Wohnraumvergrößerung. Beide Wohnbereiche sind miteinander verbunden, was eine flexible Gestaltung ganz nach individuellen Bedürfnissen ermöglicht.

Die umfangreiche Sanierung, die zwischen 2004 und 2007 stattfand, liefert eine hochwertige und moderne Grundausstattung: Die Heizungsanlage wurde 2004 erneuert, es wurden hochwertige Holzfenster mit Doppelisolierverglasung eingebaut, Bäder, Wand- und Bodenbeläge sowie die Küche, Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen auf den aktuellen Standard gebracht. Das Dach wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen vollständig erneuert. Zusätzlich sorgt eine umfassende Fassadendämmung für eine Verbesserung der Energieeffizienz, sodass das Haus heute die Energieeffizienzklasse D aufweist.

Für besonders angenehme Stunden im Winter sorgt ein gemauerter Kamin im Wohnzimmer, der Behaglichkeit und Wärme spendet.

Darüber hinaus verfügt das Haus über einen beheizten Wintergarten, der auch in der kälteren Jahreszeit eine wohnliche Atmosphäre bietet. Die bereits im Preis inkludierte Küche ergänzt das Angebot und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Eine überdachte Terrasse mit Doppelmarkise bietet geschützte Bereiche für entspannte Stunden im Freien. Der Gartenbereich ist sowohl großzügig als auch geschmackvoll angelegt und wird durch einen großflächigen Vorgarten aufgewertet, der das Anwesen von außen repräsentativ erscheinen lässt. Für die Bewässerung der Gartenflächen steht eine Grundwasserpumpe zur Verfügung, die eine kostenneutrale Pflege ermöglicht. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum.

Ruhig gelegen, verbindet dieses Objekt großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentlichem Nahverkehr. Die Nähe zum Rhein sowie die naturnahe Umgebung machen den Standort besonders attraktiv. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten durch die beiden separaten Eingänge, die technische Ausstattung und die Lage in erster Rheinlage machen dieses Zweifamilienhaus zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses besondere Angebot kennenzulernen und vereinbaren Sie einen

**Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **Detalhes do equipamento**

**Baujahr ca. 1910**

**Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Ca. 1.002 m<sup>2</sup> großes Traumgrundstück**

**Einzigartige erste Rheinlage im Duisburger Süden (Wanheim-Angerhausen)**

**Zweifamilienhaus mit zwei separaten Hauseingängen**

**Flexible Nutzung als Mehrgenerationenhaus, Eigennutzung mit Vermietung, großzügiges**

**Einfamilienhaus oder Airbnb**

**Insgesamt 7 Zimmer**

**Bis zu 5 Schlafzimmer möglich**

**2 Badezimmer**

**Beide Wohneinheiten miteinander verbunden und flexibel nutzbar**

**Umfassende Kernsanierung von 2004 bis 2007**

**Heizungsanlage 2004 erneuert**

**Dach vollständig erneuert**

**Hochwertige Holzfenster mit Doppelisolierverglasung**

**Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen erneuert**

**Bäder, Wand- und Bodenbeläge modernisiert**

**Küche bereits im Kaufpreis enthalten**

**Fassadendämmung**

**Energieeffizienzklasse D**

**Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung**

**Gemauerter Kamin im Wohnzimmer**

**Beheizter Wintergarten**

**Überdachte Terrasse mit Doppelmarkise**

**Liebevoll angelegter, großzügiger Garten**

**Repräsentativer Vorgarten**

**Grundwasserpumpe zur kostengünstigen Gartenbewässerung**

**Teilunterkellert**

**Naturnahes Wohnen direkt am Rhein**

**Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV sowie die Autobahnen A59,**

**A524 und A3**

**Seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen des Duisburger Südens**

**Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **Tudo sobre a localização**

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in einer der außergewöhnlichsten Wohnlagen des Duisburger Südens – direkt am Rhein. Die unmittelbare Nähe zum Wasser, der unverbaubare Blick auf den Rhein sowie die angrenzenden Rheinauen verleihen dieser Immobilie einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren oder Joggingrunden entlang der Rheinpromenade beginnen praktisch vor der eigenen Haustür und schaffen eine Wohnqualität, die in Duisburg nur selten zu finden ist.

Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter das EDEKA Duisburg-Buchholz, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Fahrzeit. Familien schätzen insbesondere die Vielzahl an Kindergärten und Schulen im Duisburger Süden sowie das breite Freizeitangebot der Umgebung.

Die Lage überzeugt darüber hinaus durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Die Bundesstraßen B8 und B288 sowie die Autobahnen A59, A524 und A3 sind schnell erreichbar und gewährleisten kurze Wege in die Duisburger Innenstadt, nach Düsseldorf, Krefeld, Ratingen und in das gesamte Ruhrgebiet. Auch der Düsseldorfer Flughafen ist in rund 20 Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Vielreisende. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem eine komfortable Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie die Innenstädte von Duisburg und Düsseldorf.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Natur, gehobenen Wohnlagen und gewachsenen Strukturen aus. Zahlreiche Naherholungsgebiete wie die Rheinauen, die Sechs-Seen-Platte, der Sportpark Wedau sowie der nahegelegene Angerbogen bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sorgen Restaurants, Cafés, Vereine sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot für eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus exklusiver erster Rheinlage, großzügigen Grundstücken, hoher Wohnqualität und der ausgezeichneten Anbindung an Düsseldorf macht diese Lage zu einer der begehrtesten Wohnadressen im Duisburger Süden. Immobilien in dieser unmittelbaren Rheinlage gelangen nur äußerst selten auf den Markt und erfreuen sich sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mehrgenerationenfamilien einer entsprechend hohen Nachfrage.

**Número da propriedade: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **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: 26080021 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen**

## **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)**