Duisburg

Liebhaberstück * 1-2 Familienhaus zum Wohlfühlen *

Número da propriedade: 24070002

PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 525 m²

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

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

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

Numa vista geral

Número da propriedade	24070002
Área	ca. 110 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1956
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	369.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	07.12.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	312.90 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht diese gepflegte vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 110 qm und einer Nutzfläche von 36 qm im wohnlich ausgebauten Kellergeschoss. Hierbei handelt es sich um zwei Schlaf-/Gästezimmer, die nicht in der Wohnfläche inkludiert sind. Das Haus wurde im Jahre 1958 erbaut und im Jahre 2003 umfangreich modernisiert. Das Haus ist für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus geeignet.

Das Haus wurde in den letzten Jahren in weiten Teilen modernisiert und renoviert. Aktuell wurde das Haus als Mehrgenerationshaus genutzt, da sich im Keller 2 Schlafräume befinden, die als wohnliche Nutzfläche ausgebaut wurden. Eins davon mit Tageslicht.

Das Highlight des Hauses ist der offen gestaltete Wohnraum mit angrenzendem Küchen- und Essbereich. Im Wohnraum sorgt ein schöner Kaminofen für angenehme Wärme und Atmosphäre.

Der Blick von hier in den Garten begeistert Naturliebhaber. Es gibt zwei Terrassen um die Sonnenstunden zu genießen, wovon eine teilweise überdacht ist. Je nach Sonnenstand hat man noch eine zusätzliche Terrasse an dem Gartenhaus. Ein weiterer Vorteil des Hauses ist die gepflegte Außenanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein Saunahäuschen sorgt für weitere Entspannungsmöglichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Badezimmer mit Dusche. Ein weiteres Badezimmer mit Eckbadewanne und Duschaufsatz befindet sich im Obergeschoss. Beide Badezimmer sind in freundlichen weiß-grauen Farben gestaltet.

Im Obergeschoss finden Sie 3 Räume vor. Ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Balkon und eine Küche, die auch als Büro genutzt werden kann. Es könnte eine Wohnung sein oder 2 Schlafräume mit einem Multifunktionalen Durchgangsraum. Entscheiden Sie!

Eine große Garage mit zusätzlichem Werkstattraum mit jeweils eigener Tür lassen Handwerkerherzen höher schlagen!

Insgesamt zeichnet sich diese Immobilie durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis aus und kann Ihnen und Ihren Lieben ein angenehmes und komfortables Zuhause bieten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

Detalhes do equipamento

- Doppelverglasung/weiße Kunststofffenster
- Rollladen (manuell), Rollladenkästen im OG gedämmt
- Balkon im ersten OG
- EG Laminat und Fliesen
- OG Holzdielen
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 2 Schlaf-/Gästezimmer (29 qm) im Keller, die nicht in der Wohnfläche inkludiert sind (wohnliche Nutzfläche)
- Küchenhexe in einem Kellerraum (wohnliche Nutzfläche)
- z.T. überdachte Terrasse/ 2. Terrasse mit Markise
- Saunahäuschen mit Terrasse im Garten
- übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor und zus. Tür zum Garten
- neben der Garage Außentür zu den Terrassen und zum Garten
- Hauseigene Gartenwasserversorgung

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

Tudo sobre a localização

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Eine Grundschule befindet sich in der Nähe, ebenso wie ein Supermarkt, Bäcker für den täglichen Bedarf und ein Ärztehaus und Apotheke direkt auf der Langestraße. Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, was eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet.

Die Anbindung an das Autobahnnetz ist durch die A40 gegeben. Die Immobilie befindet sich in einer Stadtrandlage von Duisburg-Bergheim-Rheinhausen. Duisburg ist der Beginn des Ruhrgebietes, so dass die umliegenden Städte ebenfalls gut erreichbar sind.

Auch die Nähe zum Naherholungsgebiet Töppersee mit seinen Wassersport- und Joggingmöglichkeiten ist erwähnenswert. Es bleiben keine Wünsche offen und laden zu einem gesunden und aktiven Leben ein.

Eine Kita/Kindergarten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich in Nähe.

Número da propriedade: 24070002 - 47228 Duisburg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 312.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24070002 - 47228 Duisburg

Pessoa de contacto

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

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

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

www.von-poll.com