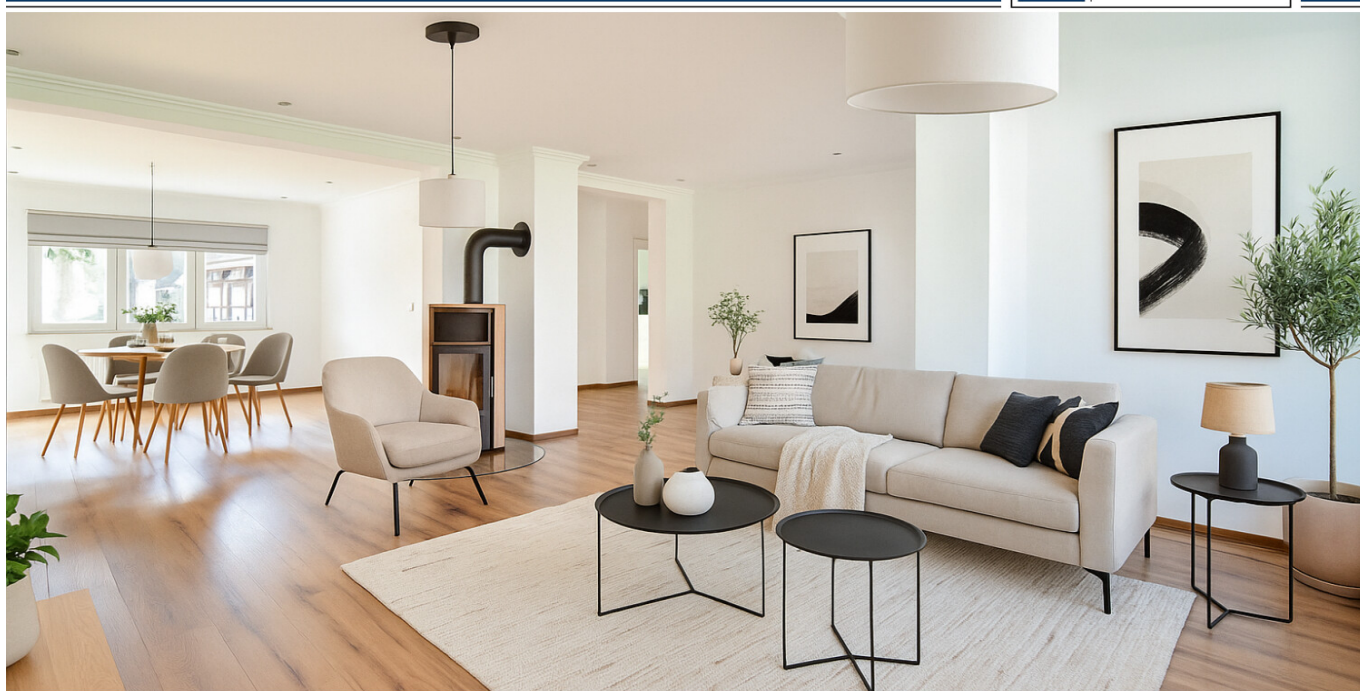


Duisburg / Ungelsheim

Modernisiertes EFH mit ca. 147m² WFL und ca. 544m² Fläche, klimatisiert & EEK D im Duisburger Süden

CODE DU BIEN: 25080026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 544 m²

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25080026
Surface habitable	ca. 147 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1954
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	529.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	122.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété





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

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Imagefilm

Von Poll Immobilien Duisburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

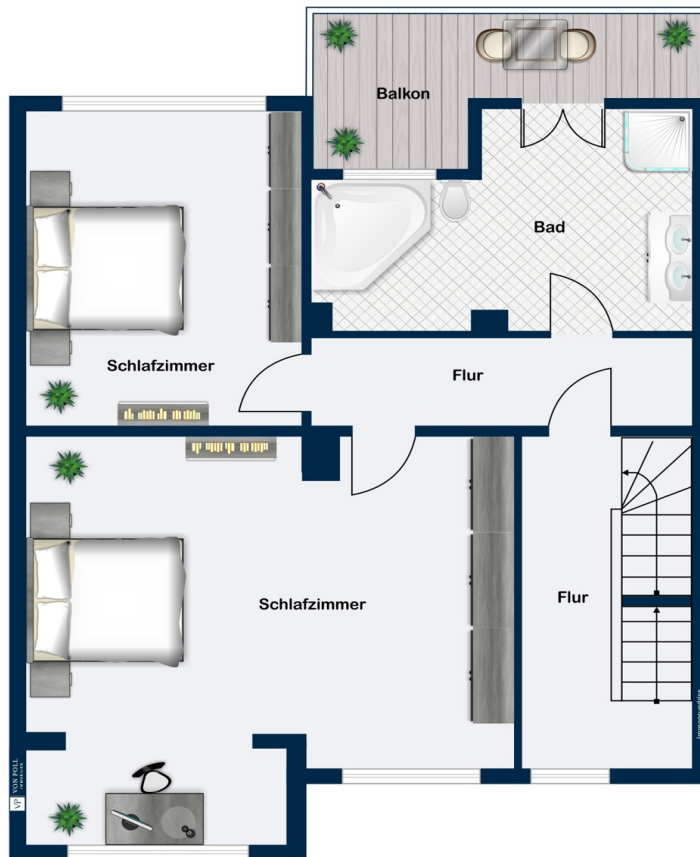
La propriété

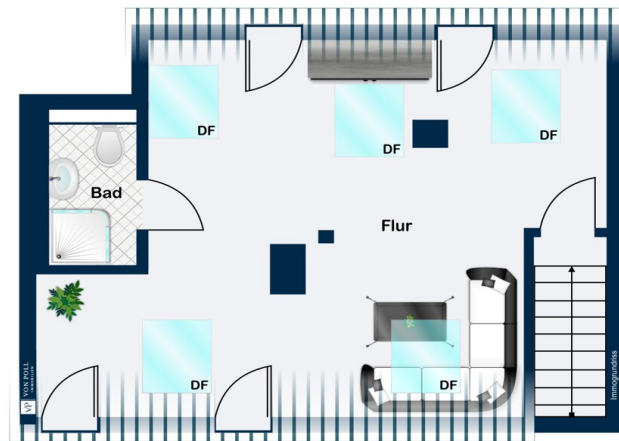


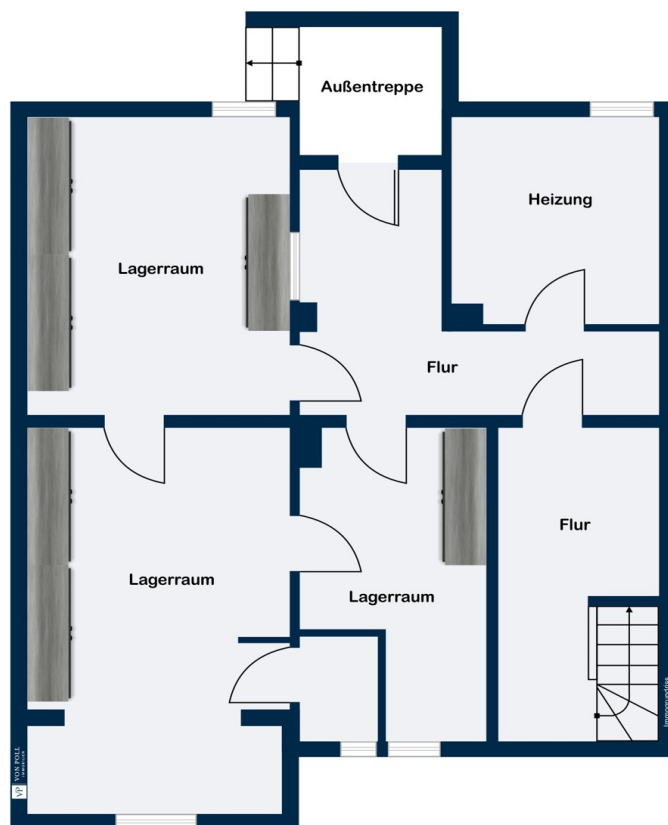
CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Une première impression

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1954 vereint großzügiges Wohnen mit gehobener Ausstattungsqualität und einer besonders ruhigen Wohnlage. Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen in einer Sackgasse und profitiert somit von einem verkehrsberuhigten Umfeld – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 544 m², verteilt auf zwei Flurstücke, bietet dieses Haus viel Platz. Das separate Flurstück (bereits in der Gesamtgrundstücksfläche enthalten, ca. 209 m²) eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, beispielsweise als Stellfläche für einen Campingwagen oder als Erweiterung des Gartens.

Ein weiteres Highlight ist der vorhandene Brunnen, der eine kostenneutrale Bewässerung des Gartens ermöglicht. Das Brunnenwasser liegt ebenso sowohl im zweiten Flurstück als auch vor dem Haus an – optimal für eine nachhaltige und komfortable Gartenpflege.

Das Raumangebot umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, die für vielfältige Wohnkonzepte geeignet sind. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und überzeugt durch helle und freundliche Räume. Zwei voll ausgestattete Bäder sowie ein großzügiges Gäste-WC bieten Komfort für die ganze Familie sowie Gäste. Das große Bad im Obergeschoss besticht zudem durch einen direkten Zugang zum Balkon. Die helle und moderne Küche ist mit NEFF Geräten ausgestattet und bereits im Preis inkludiert.

In den Jahren 2013 und 2014 wurde die Immobilie umfassend modernisiert: Fast alle Fenster wurden durch neue zwei- und dreifach-verglaste Elemente ersetzt, Dächer aufwendig gedämmt, die Elektrik vollständig erneuert und beide Bäder sowie das Gäste-WC modernisiert. Auch der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliche Nutzfläche, der komplette Austausch sämtlicher Boden- und Wandbeläge sowie elektrische Rollläden und Heizkörper mit Smart Home Steuerung wurden realisiert. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sind zusätzlich klimatisiert, was ein angenehm temperiertes Wohnklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher, welche im Jahr 2000 erneuert wurde. Das Haus ist vollunterkellert und bietet dadurch viel zusätzlichen Stauraum, ideale Voraussetzungen für

Vorratshaltung, Hauswirtschaft oder Freizeitaktivitäten.

Ein weiterer Vorteil ist die separate Garage – diese ist vielseitig nutzbar und sorgt für einen wettergeschützten Stellplatz.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse garantiert eine besonders geringe Verkehrsbelastung und unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Immobilie. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar.

Die Immobilie ist bereits freigezogen.

Dieses Einfamilienhaus vereint die Vorzüge einer umfassenden Modernisierung mit durchdachter Ausstattung und hervorragender Lage. Ein Objekt, das zeitgemäßen Wohnkomfort, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und durch den Brunnen zusätzliche Vorteile bei der Gartenbewässerung bietet. Somit schafft es ideale Voraussetzungen für Ihren neuen Lebensmittelpunkt. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Détails des commodités

1. Lage & Grundstück:

Baujahr: 1954

Ruhige Lage: Verkehrsberuhigte Sackgasse, hohe Privatsphäre.

Großes Grundstück: 544 m², aufgeteilt in zwei Flurstücke.

Zusatznutzen: Ein separates Flurstück (209 m²) bietet Platz z.B. für Stellfläche oder Gartenerweiterung.

Brunnen: Zur kostenneutralen Bewässerung des Garten, liegt ebenso vor dem Haus & auf dem 2. Flurstück an.

2. Wohnfläche & Zimmer:

Wohnfläche: Ca. 147 m²

Zimmer: 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer.

Aufteilung: Offener, heller Wohnbereich.

3. Ausstattung & Komfort:

Bäder: 2 voll ausgestattete Bäder + 1 großzügiges Gäste-WC.

Küche: Helle, moderne Küche mit NEFF-Geräten (inklusive).

Besonderheiten: Balkon, vollunterkellert, separate Garage.

4. Umfassende Modernisierung (2013/2014):

Energie: Neue 2- & 3-fach verglaste Fenster, Dachdämmung.

Technik: Vollständig neue Elektrik, elektrische Rollläden.

Komfort: Smart-Home-fähige Heizkörper, Klimaanlage im OG/DG.

Interieur: Neue Boden- und Wandbeläge, modernisierte Bäder, ausgebauten Dachgeschoss.

5. Technik & Heizung:

Heizung: Effiziente Gas-Brennwerttherme (2000 erneuert) mit Warmwasserspeicher.

Energieeffizienz: D

6. Sonstige Highlights:

Zustand: Bezugsfertig ("freigezogen").

Umgebung: Gute Erreichbarkeit von Einkauf, Schulen, ÖPNV.

Fazit: Dieses komplett modernisierte Einfamilienhaus bietet zeitgemäßen Komfort, viel Platz und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Es ist sofort bezugsbereit und durch die umfassende Sanierung in einem hervorragenden technischen Zustand.

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Tout sur l'emplacement

Ihre Oase der Ruhe in perfekter Anbindung – Leben im grünen Duisburg-Süd

Dieses ansprechende Einfamilienhaus profitiert von einer der begehrtesten Lagen in Duisburg-Süd. Die Straße besticht durch ihre verkehrsberuhigte und außerordentlich ruhige Umgebung – ideal für Familien, die Wert auf Sicherheit und ungestörtes Wohnen legen.

Der absolute Pluspunkt dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zur St. George's, The British International School. Nur wenige Gehminuten entfernt, eröffnet sich Ihren Kindern der Zugang zu einer erstklassigen, internationalen Bildungseinrichtung – ein entscheidender Standortvorteil für anspruchsvolle Familien. Aber auch sonst sind alle Kindergärten und Schulen schnell erreicht.

Die tägliche Versorgung ist ebenfalls gesichert: Das EDEKA Center Angerbogen, Aldi-Süd, Rewe, DM, Rossmann usw. liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und bieten ein umfangreiches Sortiment für den komfortablen und schnellen Wocheneinkauf.

Trotz der idyllischen Ruhe sind Sie hervorragend angebunden. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in nur ca. 20 Autominuten bequem zu erreichen. Ob für den Beruf, kulturelle Events, Einkaufsbummel oder den Flughafen – die Metropole liegt Ihnen quasi vor der Haustür. Durch die exzellente Anbindung an die A59 und die Nähe zur A40 sind auch andere Zentren der Metropole Ruhr schnell erreichbar.

Vereinigen Sie das Beste aus beiden Welten: genießen Sie das ruhige, fast dörflich anmutende Flair einer familienfreundlichen Sackgassenlage und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zu urbanen Zentren, erstklassigen Bildungsangeboten und einer exzellenten Infrastruktur.

Eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

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.

CODE DU BIEN: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com