

Duisburg / Großenbaum

## 3 Zimmer Wohnung mit Loggia auf ca. 72 m<sup>2</sup> in grüner Lage im Duisburger Süden

????????? ??????????: 25080017



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

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 72 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ??? ??????

|                     |           |                      |                       |
|---------------------|-----------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25080017  | ????? ???????        | 149.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 72 m² | ???????????          | ???????               |
| ???????             | 2         | ???????????          | Käuferprovision       |
| ???????             | 3         |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 2         |                      | MwSt.) des            |
| ??????????          |           |                      | beurkundeten          |
| ??????????          | 1         |                      | Kaufpreises           |
| ??????????          | 1967      | ????? ?????????????? | 2024                  |
|                     |           | ?????????            | ???????               |
|                     |           | ???????????          |                       |
|                     |           | ???????              | ?????????             |

??????? ??????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?????????????? ???????????

|                                              |                       |                                           |                |
|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                     | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????          | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                             | ????                  | ??????                                    | 129.00 kWh/m²a |
| ???????????<br>???????????????<br>??????? ?? | 04.12.2028            | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | D              |
|                                              |                       | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | 1967           |

??????? ?????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



**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, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

Hier  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung



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)

???????? ??: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



??????? ???????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



??????? ?????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



??????? ?????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



???????? ??????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



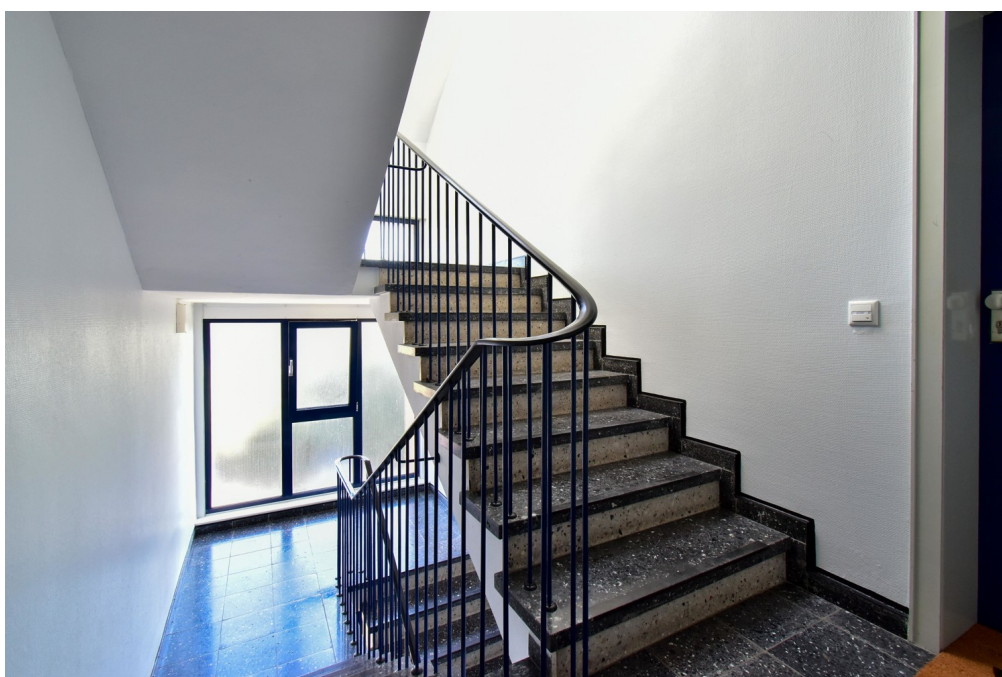
???????? ??????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



??????? ???????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????





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

??????? ???????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## ??? ?????? ?????????

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung bietet viel Potenzial und befindet sich im grünen und ruhigen Stadtteil Großenbaum im Duisburger Süden, nahe der beliebten Sechs-Seen-Platte. Das Objekt wurde 1967 erbaut und weist eine Wohnfläche von ca. 72 m² auf. Das Gebäude selbst wurde Anfang 2024 umfassend modernisiert; es bekam unter anderem eine neue Heizungsanlage, Teile der Fassade wurden gedämmt, und die Kellerdecke isoliert. Die Wohnung selbst ist renovierungsbedürftig und bietet einem handwerklich begabten Käufer die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen der Raumgestaltung umzusetzen. Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und besticht durch eine gute Raumaufteilung. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer und ein einladendes Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster besonders lichtdurchflutet ist. Die vorhandene Loggia, ausgestattet mit einer Markise, bietet zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung eignet sich ideal für Handwerker, die die Herausforderung schätzen, einen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Anlage selbst ist gepflegt, was in Kombination mit der erfolgten Modernisierung des Gebäudes eine solide Basis für ein langfristig zufriedenstellendes Zuhause bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne Lage aus und bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten, insbesondere die Nähe zur Sechs-Seen-Platte mit ihren Bade-, Wander- und Radfahroptionen. Familienfreundlich ist die Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und den Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Zudem ist die Verkehrsanbindung durch nahegelegene Autobahnen (A3 und A59) sowie den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Das monatliche Hausgeld beträgt 257?€, was in Anbetracht der Lage und den kürzlich getätigten Modernisierungen als angemessen bewertet werden kann. Der Kauf dieser Immobilie repräsentiert eine interessante Möglichkeit, sich in einem angenehmen und gesteigert wertigen Umfeld niederzulassen und dabei einen Wohnraum exakt nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Diese Wohnung bietet eine hervorragende Basis für ein familiäres Zuhause mit persönlicher Note. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken. Sie eignet sich ideal für Käufer, die bereit sind, Zeit in Renovierungen zu investieren, um eine ansprechende und individuelle Wohnumgebung zu schaffen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren und gestalten Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der grünen Lagen Duisburgs.

??????? ???????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

??????????????? ??? ????????

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial – Nähe Sechs-Seen-Platte

Objektdaten:

Wohnfläche: ca. 72m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)

Baujahr: 1967

Modernisierung des Gebäudes: 2024 -Heizungsanlage, Isolierung der Kellerdecken,  
Dämmung von Teilfassaden etc.

Zustand der Wohnung: Renovierungs-/ Modernisierungsbedürftig mit hohem  
Gestaltungspotenzial

Ausstattung: ideal für individuelle Anpassungen

Loggia: Vorhanden

Hausgeld: 257?€ / Monat

Besonderheiten:

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Basis für ein familiäres Zuhause mit  
persönlicher Note. Handwerklich begabte Käufer können hier ihre individuellen  
Vorstellungen verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und  
entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie.

??????? ?????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

??? ??? ??? ???????????

Die Eigentumswohnung befindet sich im Duisburger Stadtteil Großenbaum, einer der begehrtesten Wohnlagen im Duisburger Süden. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und Asphaltbelag, was für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld sorgt. Großenbaum zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Duisburg-Großenbaum ist in etwa 840 Metern erreichbar und bietet mit der Linie S1 direkte Verbindungen nach Düsseldorf und Dortmund. Die Fahrzeit zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt dabei nur etwa 19 Minuten. Zudem verkehren mehrere Buslinien, darunter die Linien 934, 940 und 941, mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Für Autofahrer ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz optimal: Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A524 sowie das Autobahnkreuz Duisburg-Süd erreicht man schnell die A3 und A52, was eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet. Erholungssuchende finden in der Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Sechs-Seen-Platte, ein etwa 283 Hektar großes Naherholungsgebiet mit vielfältigen Wassersport- und Wandermöglichkeiten, das sich in unmittelbarer Nähe befindet. Zusammenfassend bietet die Lage in der Immobilie eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung, was sie sowohl für Familien als auch Berufspendler ideal ist.

??????? ?????????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

??????? ???????: 25080017 - 47269 Duisburg / Großenbaum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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