

Duisburg – Homberg

Stadthaus im Herzen von Alt-Homberg

???????? ??????????: 25070013



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 153 m² • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 347 m²

??????? ????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

???????? ??????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25070013	????? ???????	349.000 EUR
???????????	ca. 153 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	5.5		
????????????? ???	4	????? ??????????????	2020
???????????		?????????	???????
???????????	2	???????????????	
????? ??????????????	1904	?????????????????????	ca. 58 m²
		??????	
		???????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	??????? ??????? ???????????	233.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.09.2034	???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1904

???????? ??: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



???????? ??: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ????????



??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ????????



???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ????????



??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ????????



??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ????????



??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ????????



??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ????????



???????? ??: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ????????



???????? ?????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

Dieses modernisierte Reihennittelhaus aus dem Jahr 1904 präsentiert sich als interessante Option für Käufer, die Wert auf großzügigen Wohnraum, eine zentrale Lage sowie zeitgemäßen Wohnkomfort legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 153 m² auf einem etwa 347 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die Aufteilung des Hauses ist durchdacht und richtet sich sowohl an Familien als auch an Paare, die ein Plus an Räumen schätzen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großer Flur, von dem Sie Zugang zu dem geräumigen Wohn- und Essbereich haben. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im hinteren Anbau erstreckt sich ein Zwischenflur mit Zugang zur Terrasse und Garten und geleitet Sie weiter zur Küche und dem modernen Duschbad. Die Küche ist zweckmäßig eingerichtet und bietet Platz für moderne Geräte sowie eine schicke Ess-Theke. Eine praktische Abstellkammer, in Form eines großen Einbauschranks, ergänzt das Angebot im Erdgeschoss und schafft Stauraum für Haushaltsgegenstände.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige und helle Schlafzimmer und im Dachgeschoß ebenfalls, eines davon mit einer Abstellkammer, die auch ein begehrter Kleiderschrank sein könnte. Alle vier Zimmer erfreuen sich einer Geräumigkeit und könnten individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Zwei Tageslichtbadezimmer stehen zur Verfügung – das größere Bad im OG ist mit Dusche ausgestattet, das kleinere als Duschbad ausgeführt befindet sich im EG. Die moderne Haustechnik, die Bäder, die Fenster, das gesamte Dach, nebst Dachstuhl und Gaupen und Dämmung, sowie die zentrale Heizungsanlage wurden in den Jahren 2000 bis 2014 umfassend modernisiert und sorgen für zeitgemäßen Komfort und Energieeffizienz.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht dem Standard einer gepflegten Wohnimmobilie: strapazierfähige Bodenbeläge, doppelt verglaste Fenster und eine fachgerechte Renovierung sorgen für eine gute Wohnqualität. Die Wände sind einheitlich hell gestaltet, sodass eine individuelle Raumgestaltung möglich ist. Die Heizungsart ist Zentralheizung, was für wohlige Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt.

Der Gartenbereich hinter dem Haus schließt sich direkt an die Terrasse an und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Blumenbeete oder eine kleine Sitzgruppe. Die

Außenanlagen sind pflegeleicht angelegt und erleichtern die regelmäßige Instandhaltung. Aktuell gestaltet es sich als Ruhe-Oase und Spielparadies für Kinder. Ein verlängerter Anbau ist als Gartenhaus dienlich und hinten dran eine überdachte Terrasse, von der sie den schönen Blick in den Garten genießen können.

Weiterhin stehen ein Gewölbe-Keller sowie ein separater Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, die praktische Lagermöglichkeiten bieten. Ihre PKW's parken Sie vor dem Haus auf der Straße oder auf dem großen Marktplatz, der bis auf bestimmte Termine zum kostenlosen Parken nutzbar ist.

Die Lage des Hauses überzeugt durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls im näheren Umfeld zu finden, sodass die Infrastruktur als gut zu bezeichnen ist. Im Prinzip ist alles fußläufig erreichbar.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine ausgewogene Kombination aus Wohnfläche, Raumangebot und gepflegtem Zustand. Die letzte Modernisierung im Jahr 2020 sorgt zusätzlich für einen zeitgemäßen Standard. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung vor Ort ein, um sich ein persönliches Bild dieser Immobilie zu machen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

Gasheizung erneuert in 2014

Dachstuhl, Dach mit Dämmung und Gaupen erneuert in 2000

Elektrik erneuert in 2000

Wasserleitungen erneuert in 2000

- Haupthaus voll unterkellert

- Anbau (Küche / Bad) teilunterkellert (unter der Küche ist ein Keller mit einer Raumhöhe von 165 cm)

- doppelverglaste, weiße Kunststofffenster Bj. 2005

- Rollläden, manuell im OG

- Rollläden elektr. im EG

- Dachflächenfenster Bj. 2020

- Bad im EG mit Fenster in 2019 erneuert

- weiteres Bad mit Fenster im OG erneuert in 2020

- Elektrik mit Unterverteilung, Wasser, Steigleitungen und Abwasser kpl. von Bj. 2000/2001

- Aufstellpool mit Balkonkraftwerk für Poolpumpe

- Gartenpumpe

- Kletterturm

- Spielhaus mit Rutsche

??????? ?????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

Das Haus befindet sich in Duisburg-Homberg, in bevorzugter Wohnlage . Von hier aus erreichen Sie des Nacherholungsgebiet "Üttelsheimer See" in wenigen Minuten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind in der Nähe. Ebenso Grund- sowie weiterführende Schulen.

Das Neben-Zentrum "Duisburg Alt-Homberg" mit zahlreichem Einzelhandelsangebot sowie das Krankenhaus "Helios Klinik" befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Autobahnanbindungen A42 sowie A40 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenso das Rheinufer.

??????? ?????????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 233.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ???????: 25070013 - 47198 Duisburg – Homburg

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

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

Evelin Gill

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com