Duisburg

# Gemütliches Eigenheim mit Geschichte

***Número de propiedad: 23080021***

**PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 221 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 208 m²**

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23080021 |
| Superficie habitable | ca. 221 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo |
| Habitaciones | 6 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1884 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 329.000 EUR |
| Casa | Chalet adosado central |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 0 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | GAS |
| Certificado energético válido hasta | 23.08.2032 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 248.02 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | G |

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

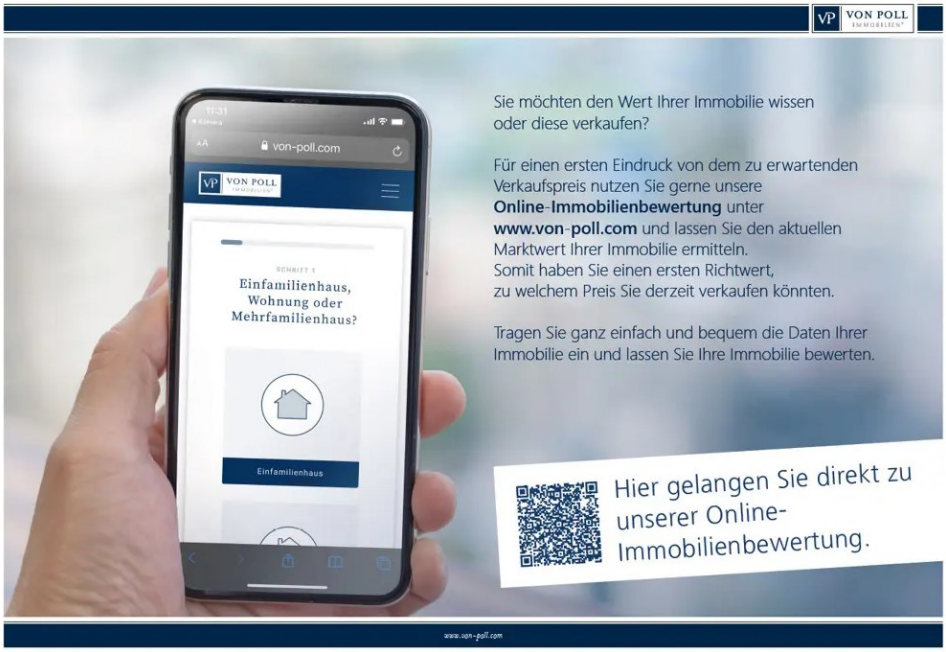
# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad



**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Una primera impresión

Dieses gepflegte und geschichtsträchtige Reihenmittelhaus im Herzen von Duisburg-Ruhrort wurde im Jahr 1884 errichtet. Seit 2007 wurde es stetig und aufwendig saniert. Es hat eine Wohnfläche von 221 m² auf einem 208 m² großen Grundstück. Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein großes, helles Wohnzimmer, die offene Küche sowie angrenzend ein Raum mit Wintergartencharakter, welcher beispielsweise als Essbereich dienen kann, sowie ein modernes Gäste-WC. Viel Stauraum findet sich zusätzlich im hinteren Teil des Hauses in den Räumlichkeiten, über welche man zu dem Garten mit gemütlicher Terrasse gelangt. In das Obergeschoss kann man über zwei Treppen gelangen. Hier befinden sich drei Schlafräume, ein geräumiges, sehr ansprechendes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und Dusche sowie ein Durchgangsraum, welcher beispielsweise als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Im 2. Obergeschoss befindet sich ein weiterer ausgebauter Raum mit sichtbaren, dekorativen Dachbalken sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche. Das Objekt besticht insbesondere durch seinen Charme und die großzügige Raumaufteilung.

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Detalles de los servicios

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Oberböden sind teilweise mit Laminat, Holzdielen oder Fliesen ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über die Gaszentralheizung (Baujahr 2013). Eine Solaranlage wurde ebenfalls vor ca. 10 Jahren verbaut. Die Fenster sind doppelverglast und teilweise mit Rolläden ausgestattet.

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Hafenstadtteil Ruhrort. Von hier aus besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen wichtigen Verkehrspunkten des Ruhrgebietes sowie auch in die Niederlande. Dies ist auch für Berufspendler sehr attraktiv. Ruhrort bietet sämtliche Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus sind auch Kindergärten und Schulen, Restaurants und Cafés vorhanden. Die Lage direkt am Rhein lädt außerdem zu langen Spaziergängen und schönen Radtouren ein.

**Número de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 248.02 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1884. 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 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 de propiedad: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55  Duisburgo
E-Mail: duisburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com