Duisburg

# Gemütliches Eigenheim mit Geschichte

***CODE DU BIEN: 23080021***

**PRIX D'ACHAT:** 329.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 221 $m^2$ • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 208 $m^2$

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**


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

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23080021 |
| Surface habitable | ca. 221 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 6 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1884 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 329.000 EUR |
| Type de bien | Maison en bande centrale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 0 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | GAS |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 23.08.2032 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 248.02 kWh/m²a |
| Classement énergétique | G |

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

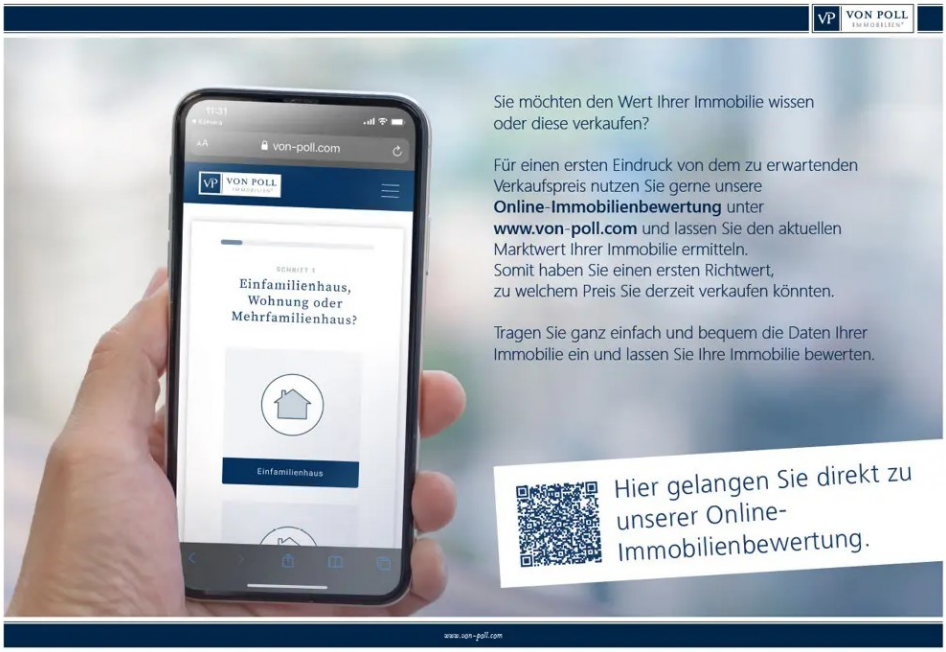
# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 23080021 - 47119 Duisburg**

# Contact

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

Gerd Pauls

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com