

Duisburg – Homberg

# Moderne Maisonette-Wohnung in Zweifamilienhaus mit separatem Eingang ideal für Kapitalanleger

Objektnummer: 23070017K



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23070017K	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	3.5		
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2019
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1999	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.09.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

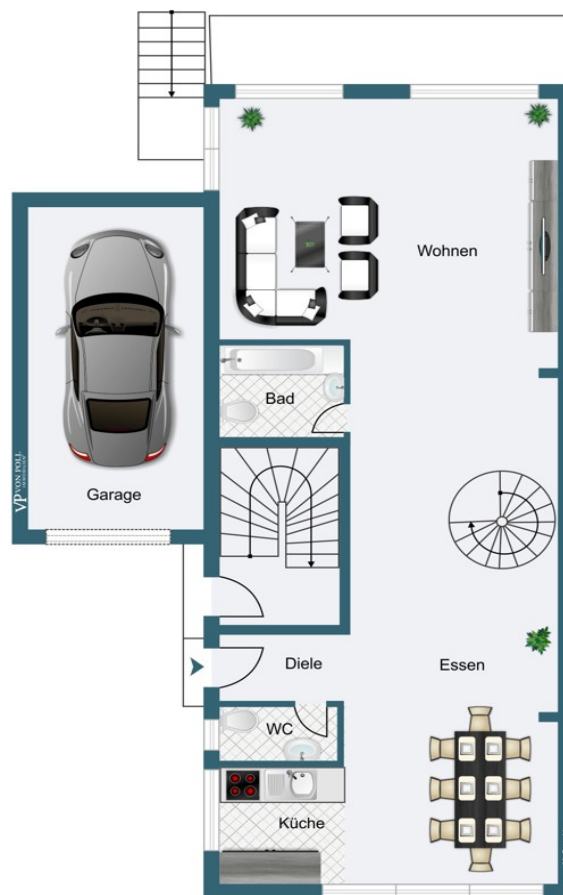
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

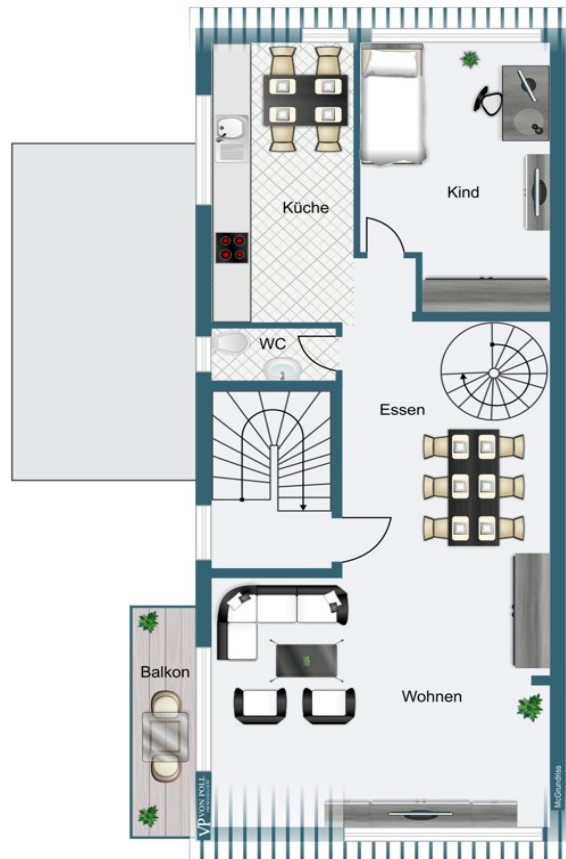
Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Grundrisse



Erdgeschoss

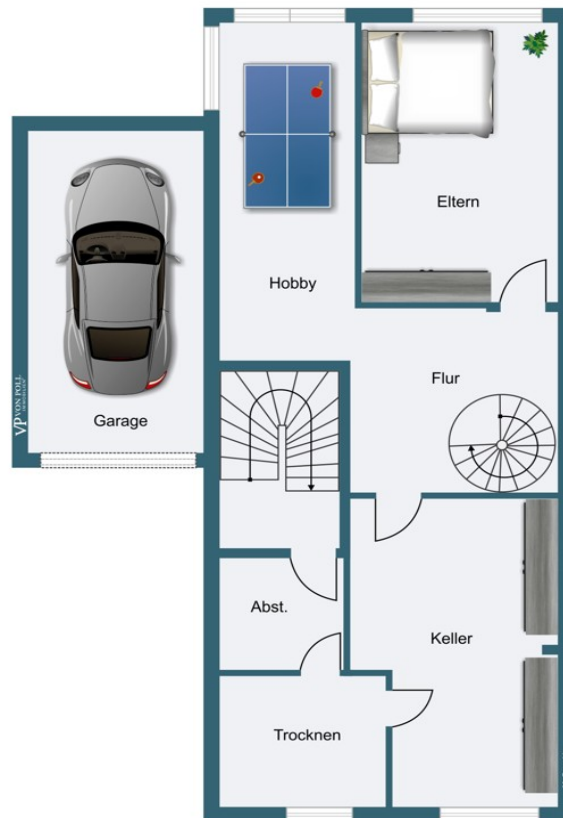




Dachgeschoss



Spitzboden



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Maisonettewohnung befindet sich in einem Ober- und Dachgeschoß in einem Zweifamilienhaus in Duisburg Homberg, Baujahr 1999 und besteht in einem soliden Mietverhältnis mit gutzahlenden und zufriedenen Mietern! Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von etwa 102 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Aktuell wohnt eine Familie in der Wohnung. Sie verfügt über insgesamt 3.5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, Gäste-WC und 2 Balkone. Die lichtdurchflutete Wohnung wurde 2016 /2019 modernisiert (teilw. Bodenbeläge, Bäder, Heizung) Ein Highlight dieser Immobilie ist der separate Eingang, der für Privatsphäre und Ruhe sorgt. Auf der Hauptwohnebene im Obergeschoß ist wie folgt aufgeteilt. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit einem kleinen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die offene Wohnraumgestaltung bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Desweiteren verbirgt diese Wohnebene ein modernes Gäste-WC, eine Küche und ein geräumiges Schlaf- oder Kinderzimmer oder gar ein Arbeitszimmer. Dieser Raum lässt von der Größe jegliche Nutzung zu. Aktuell wird es als Kinderzimmer genutzt. Eine Wendeltreppe führt zum geräumigen Spitzboden, der einen weiteren großen Raum offenbart. Ein Eyecatcher ist dieser Raum schon, denn Sie schauen bis in den Giebel mit hübschen Giebelfenstern und 2 weiteren Dreiecksfenstern im Dach zur besonderen Belichtung. Auch hier gibt es noch einen weiteren kleinen Balkon. Natürlich finden Sie hier einen kombinierten Abstell-Ankleideraum und das große Familien-Badzimmer vor. Ob Sie diese Etage als Elternbereich nutzen, so wie es die Mieter aktuell halten, oder einem Teenager gönnen, bedarf Ihrer Entscheidung, denn es ein wunderschöner ausgebauter Bereich, Der Vorgarten gehört zur Wohnung und kann beliebig genutzt werden. Die Immobilie wird komplettiert durch einen Stellplatz in der Duplex Hub-Garage, der eine bequeme und sichere Unterbringung des Fahrzeugs ermöglicht. Im eigenen Kellerabgang haben Sie Ihren Stauraum und einen privaten Zugang zur Gemeinschaftswaschküche. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung vermietet ist und Sie bei Eigennutzung nach Kauf Eigenbedarf anmelden können!

Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Ausstattung und Details

- Duplex Hub-Garage
- Einbaukleiderschrank
- Gastherme 2016 erneuert
- Fußbodenheizung
- Erneuerung der Bodenbeläge im WZ Steinfeinzeug 2016
- Badezimmer mit Granitboden 2016 erneuert
- Gäste-WC 2019 erneuert

Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage im Duisburger Stadtteil Homberg, nahe der Stadtgrenze zu Moers. Das Umfeld bietet einen hohen Wohnkomfort. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sind bequem mit dem Fahrrad und teilweise fußläufig zu erreichen. Der beliebte Duisburger Wochenmarkt in Hochheide ist nicht weit entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Wochenmarkt Hochheide“ in ca. 20 Gehminuten gewährleistet. Mit dem Auto ist die Auffahrt zur A 40 in wenigen Minuten zu erreichen.



Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2026. Endenergieverbrauch beträgt 89.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 23070017K - 47198 Duisburg – Homberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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