

Duisburg / Mündelheim

# Gepflegte EG/Souterrain Wohnung in Duisburg Mündelheim mit 88m<sup>2</sup>, Gartennutzung, Garage - Erbpacht

Objektnummer: 24080006



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

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

Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24080006	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2004		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie





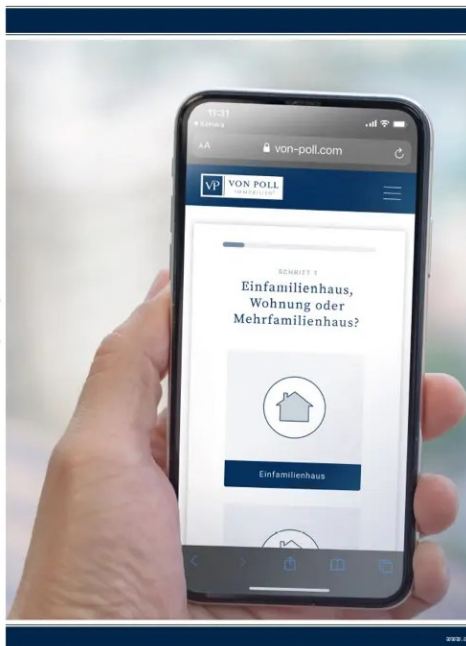
Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie




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



Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

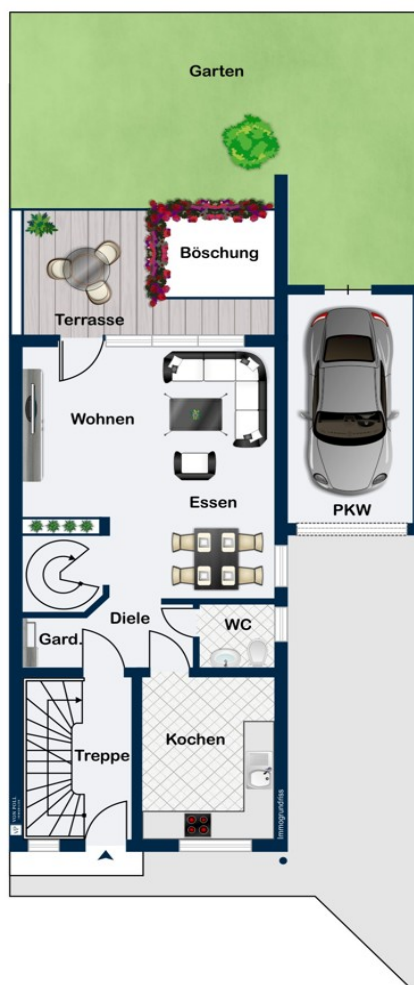


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Grundrisse





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: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte Wohnung in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2004 befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain in einer absolut ruhigen Sackgassenlage in Duisburg Mündelheim und bietet eine Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über 3 Zimmer, wovon 2 als Schlafzimmer genutzt werden können. Das Badezimmer wurde modernisiert und ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoß natürlich ein separates Gäste-WC. Der großzügige Wohn-/Essraum im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den gemeinschaftlich genutzten Garten. Die Einbauküche ist praktisch und funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum für Küchenutensilien. Im Souterrain befinden sich die beiden Schlafzimmer, die besonders ruhig und gemütlich sind. Elektrische Rolläden sorgen für eine angenehme Verdunkelung und eine ruhige Nachtruhe. Ein Garagenstellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Wohnung besticht durch ihren funktionalen Grundriss, der eine effiziente Nutzung der Räume ermöglicht. Die Ausstattungsqualität ist gepflegt und in gutem Zustand. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kühleren Monaten. Mit einer Erbpacht von 1220,64€ pro Jahr (101,72€ monatlich) für ein Grundstück der Stadt Duisburg und einer Restlaufzeit von noch 76 Jahre sind Sie flexibel in der Kaufgestaltung, es besteht die Möglichkeit, die Erbpacht zum Verkehrswert abzulösen. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit durchdachter Raumaufteilung und praktischen Annehmlichkeiten. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen diese Wohnung besonders attraktiv für Familien oder Paare, die Ruhe und Erholung suchen. Ein Besichtigungstermin lohnt sich definitiv, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Alles zum Standort

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, nicht nur aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Die hier angebotene Wohnung befindet sich in exklusiver Lage von Duisburg Mündelheim in einer Sackgasse direkt an den Feldern, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School" Die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 10 Autominuten erreichbar. Auch die Mündelheimer Rheinaue erreichen Sie zu Fuß. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kaufen Sie regional Ihr Obst und Gemüse, Bio Honig oder eine gute Flasche Wein im Laden Ihres Vertrauens direkt im Ort, Sie werden sehen und überrascht sein, wie wunderschön ländlich man hier wohnen kann. Die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt sind sehr gut. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Busanbindungen und eine super Anbindung nach Düsseldorf. Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Sie Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Mündelheim gehört zu den südlichst gelegenen Ortsteilen von Duisburg und besticht durch seinen dörflichen Charakter. Seine wunderschöne Umgebung, nette Nachbarschaften und auch sein Vereinsleben machen den Charme dieses Dorfes aus. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, trägt nicht zuletzt dazu bei, den Stadtteil Mündelheim zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort zu machen.



Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

Objektnummer: 24080006 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55 Duisburg  
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)