

Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

# Vielseitige Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und vielen Möglichkeiten

Property ID: 24070005

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 513 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## At a glance

Property ID	24070005	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 96 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1994
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1951		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	278.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		



Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property





Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property



Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property





Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property



Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property





Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property



Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property





Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property





Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property





Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property





Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property



Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property





Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property



Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property



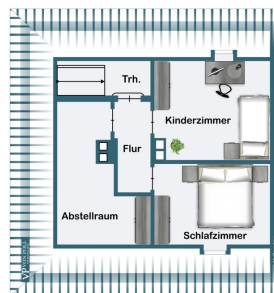


Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## The property

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)

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## A first impression

Modernisierte Doppelhaushälfte erbaut 1951 in zentraler Lage zu verkaufen! Dieses großzügige Mehr-Generationen-Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 96m<sup>2</sup> und diverse wohnlich ausgebaute Nutzflächen, unterteilt in 2 Wohneinheiten auf einem Grundstück von ca. 513 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde seitdem liebevoll gepflegt und ist in einem gutem Zustand. Die Erdgeschoss-Wohnung bietet 2,5 Zimmer, davon ein Wohn-Esszimmer, Küche, 1 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, sowie eine geräumige Garten-Terrasse, auf der Sie die warmen Sommertage entspannt genießen können. Hinzu kommen noch der Keller mit 3 Räumen und der Anbau, der sich im Erdgeschoss befindet, mit Waschküche sowie Büro. Die zweite Wohneinheit im OG und DG bietet 2 Zimmer im OG, davon Küche, Wohn-Esszimmer, Badezimmer, sowie eine herrliche Dachterrasse, die sich auf dem Dach des Anbaus befindet. Von hier genießen Sie einen erhabenen Blick in den Garten. Im Spitzboden gibt es ein kleines Schlafzimmer, ein kleines Kinderzimmer und einen Speicherraum, der als Aufbewahrungsmöglichkeit dient. Die Ausstattung des Hauses ist einfach, aber funktional. Im Jahr 2011 wurde eine neue Küche eingebaut und das Treppenhaus sowie das Bad wurden in den Jahren 1999-2000 renoviert. Die Gas-Zentralheizung von 1993 sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und im Jahr 2013 wurden die Fenster im Badezimmer und im Dachgeschoss erneuert. Eine Kellerbar lädt zum gemütlichen Beisammensein ein und eine extra Wasseruhr für den Garten ermöglicht eine leichte Bewässerung der Pflanzen und hält die Wasserkosten niedrig. Die Modernisierungen der letzten Jahre, wie die Erneuerung des Sektionaltores der Garage im Jahr 2015 oder die Installation einer neuen SAT-Anlage im Jahr 2019, machen das Haus zu einem gepflegtem und komfortablen Zuhause. Zudem wurde im Jahr 2016 ein Kunstrasen auf dem Balkon verlegt, um eine pflegeleichte Grünfläche zu schaffen. Ein besonderes Highlight ist die Klimaanlage im Dachgeschoss, die für angenehme Temperaturen auch an heißen Tagen sorgt. Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, so dass Sie hier ein entspanntes Wohnen genießen können. Autoliebhaber werden sich der hintereinandergesetzten Doppel-Garage erfreuen, die Platz für 2 PKW's bietet. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte viel Raum und Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charme, mit guter Aufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind, dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie!

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## Details of amenities

- Gaszentralheizung v. 1993, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Heizkörper 1994 erneuert
- Dach 1993 erneuert und gedämmt
- Küche teilweise gefliest
- Bad EG / OG gefliest, Bäder erneuert 1999/2012
- Unterverteilung im EG und OG erneuert
- Doppelisolierverglasung/weiße Kunststofffenster
- Holzeinfachtüren
- Hochterrasse auf dem Anbau im ersten OG
- große Gartenterrasse und großer Garten
- EG Laminat und Fliesen und Teppich
- OG Sisal-Teppich und Fliesen
- DG Teppich
- 1 kleines Schlaf-/und 1 kleines Kinderzimmer sowie ein Speicher im DG, die nicht in der Wohnfläche inkludiert sind
- Terrasse und Balkon mit Markise ausgestattet, manuell bedienbar
- Doppel-Garage mit elektrischem Sektionaltor, Pkw stehen hintereinander !
- Gartenwasserversorgung mit separatem Wasserzähler

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## All about the location

Hier finden Sie einen der schönen und grünen Stadtteile von Duisburg Rheinhausen / Friemersheim. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets. Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Moers und der "Samt und Seide"- Stadt Krefeld genießt man hier die Vorzüge einer Großstadt und ist trotzdem mitten in der Natur. Die unmittelbare Nähe zu diversen Seen (Töppersee und Krupp See etc. mit div. Wassersportmöglichkeiten) und die Rheinnähe macht das Leben hier sehr angenehm. Verkehrstechnisch bleiben keine Wünsche offen, die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar und ohne Auto ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt von Duisburg, in Moers, in Krefeld und sogar in Düsseldorf. Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 278.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)