

Duisburg – Homberg

# Moderne Maisonette-Wohnung in Zweifamilienhaus mit separatem Eingang

VP azonosító: 23070017



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

VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Áttekintés

VP azonosító	23070017
Hasznos lakótér	ca. 102 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3.5
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1999

Vételár	269.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	89.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.09.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

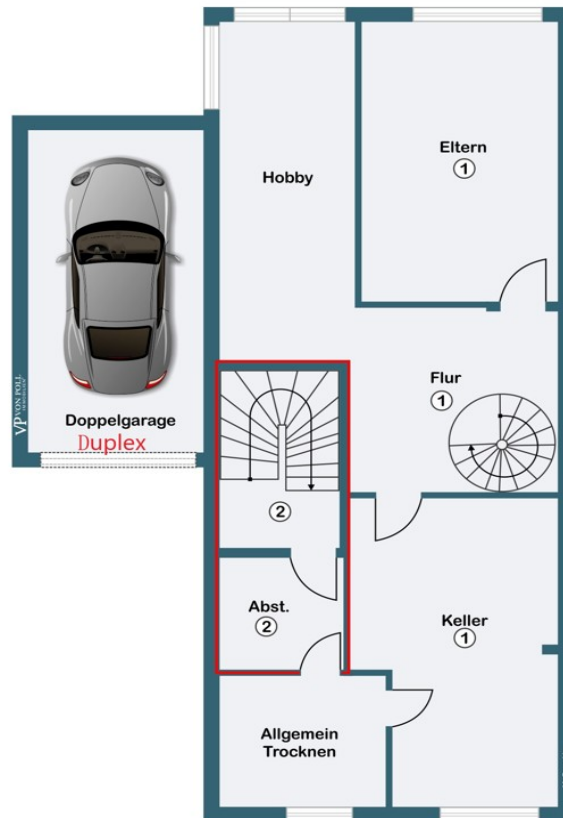
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

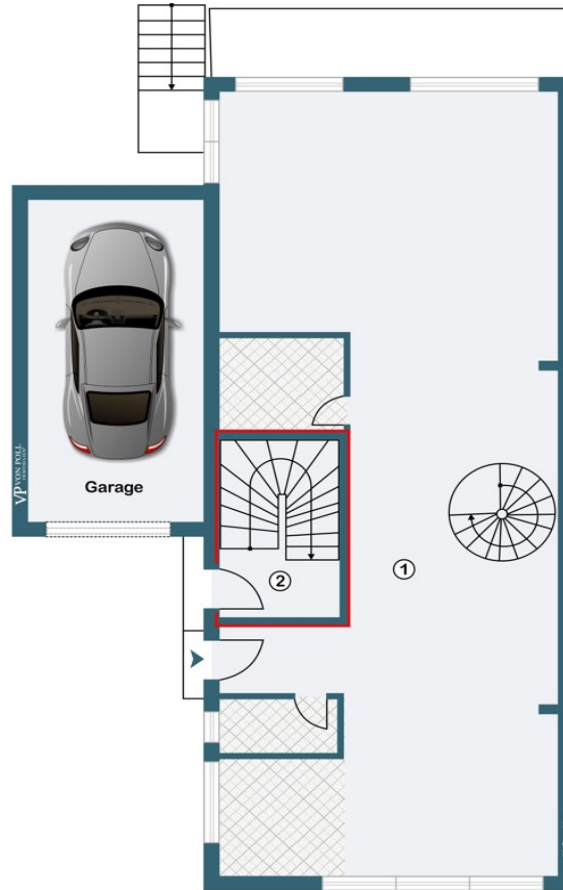
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

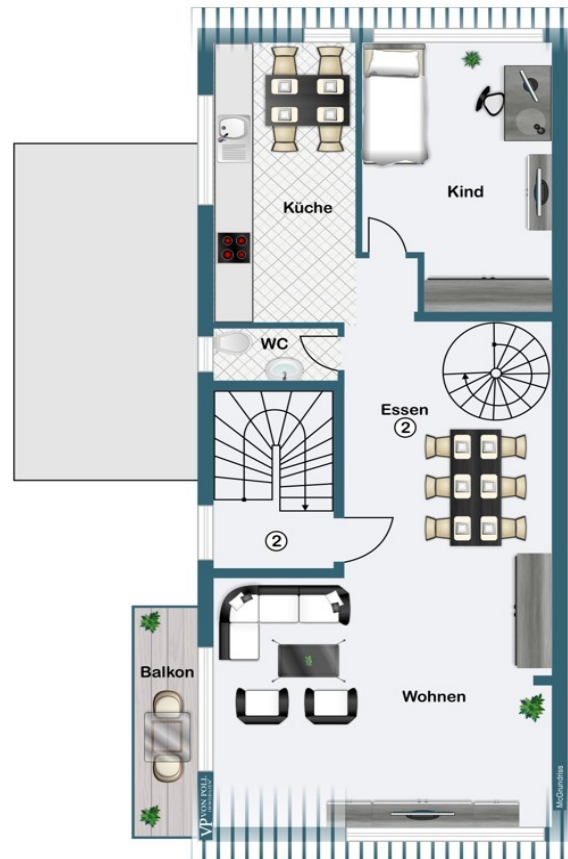
## Alaprajzok



Kellergeschoss

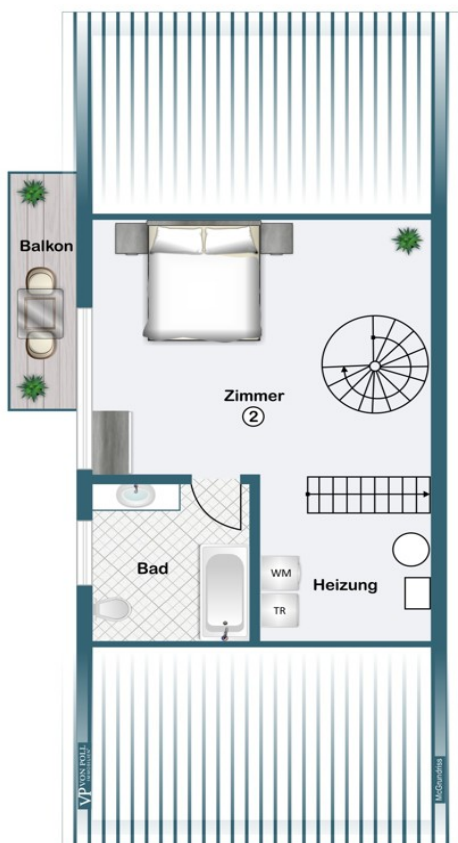


Erdgeschoss



Dachgeschoss





Spitzboden

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg**

## Az els? benyomás

Diese geräumige Maisonettewohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoß in einem Zweifamilienhaus in Duisburg Homberg, Baujahr 1999. 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. Sie verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, Gäste-WC und 2 Balkone (auf jeder Ebene 1 Balkon). 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. Der moderne, offene Eindruck wird durch große helle und glänzende Fliesen verstärkt. Im Essbereich sind im Fliesenboden zusätzlich noch Mosaikintarsien eingelassen. Die Küche bietet ebenfalls noch die Möglichkeit, eine kleine Sitzmöglichkeit unterzubringen. Der offene Wohnraum lässt einer individuellen Gestaltung viel Spielraum. Auf dieser unteren Wohnebene befindet sich, wie bereits erwähnt, die Küche, ein modernes Gäste-WC, und ein geräumiges Zimmer, was aufgrund der Größe eine vielfältige Nutzung zulässt, wie z.B. als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Eine helle Wendeltreppe führt zum geräumigen Spitzboden, der einen weiteren großen Raum offenbart. Dieser Raum ist ein Eyecatcher, denn Sie schauen bis in den Giebel mit hübschen Dreiecksfenstern. Im Anschluss finden Sie einen kombinierten Abstell-Ankleideraum, mit einem Einbauschränk, der im Kaufpreis bereits enthalten ist. Das große Familienbadezimmer mit einer Wannen-Duschkombination ist vom Schlafräum abgetrennt. Ob Sie diese Etage als Elternbereich nutzen oder einem Teenager zur Verfügung stellen, bedarf Ihrer Entscheidung. Es ist auf jeden Fall ein wunderschöner ausgebauter Bereich. Insgesamt macht die Wohnung einen hellen, freundlichen und modernen Eindruck. 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!

VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)