

Duisburg – Homberg

# Mehrgenerationen \* 2-Familienhaus mit Erweiterungspotenzial

CODICE OGGETTO: 23070003

VERKAUFT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 738 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23070003
Superficie netta	ca. 202 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1980

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	162.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein massives Doppelhaushälfte im Baujahr 1980 auf einem ca. 738 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend. Das Objekt besteht aus zwei vollständig separaten Wohnungen und bietet insgesamt ca. 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss finden Sie auf 103,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein geräumiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zur großen Terrasse und Markise, eine Gästetoilette, eine Einbuchtung für Garderobe, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein innenliegendes Badezimmer. Die Wohnfläche ist hell und freundlich, mit großen Fenstern und einem klaren Design. Das zentrale Treppenhaus oder die Außentreppe führen in den Keller, der Platz für zusätzlichen Stauraum und potenzielle Erweiterungen bietet. Das erste Obergeschoss ist gleich zugeschnitten und bietet auf 98,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein besonders helles und modernes Design. Ein großer Balkon mit Glas-Edelstahl front, der der Südseite des Hauses zugewandt ist, bietet einen wunderschönen Blick auf den Garten und die umliegende Landschaft. Hier befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, eine Gäste-WC und ein Badezimmer. Das zentrale Marmor-Treppenhaus führt vom Keller bis zum Dachboden und jede Einheit ist somit einzeln für sich. Das Dachgeschoß bietet ein riesiges Ausbaupotenzial. Hier könnte auch eine dritte Wohnung entstehen. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Temperaturen in jedem Raum sorgt. Da das Dach eine Südausrichtung hat, könnte man auch über energetische Möglichkeiten nachdenken. Der Garten bietet viel Raum zur Entspannung. Die Garage hat vorne sowie hinten ein Garagentor und somit lässt sich der Grünschnitt wunderbar abtransportieren. Ein Unterstand als Verlängerung der Garage bietet auch viele Möglichkeiten der Nutzung. Das Haus ist massiv mit Klinker gebaut und bietet ein normales Ausstattungsniveau. Eine gemauerte Garage und ein Stellplatz auf dem Grundstück bieten Platz für bis zu zwei Autos. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet genügend Platz zum Spielen und Entspannen im Freien. Die Immobilie ist sowohl für eine große Familie, ideal für Mehrgenerationen als auch für jemanden geeignet, der eine flexible Wohnmöglichkeit sucht. Die moderne Gestaltung im Inneren des Hauses und seine attraktive Lage machen aus der Immobilie einen hervorragenden Ort zum Leben. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und sehen Sie sich die Räumlichkeiten selbst an!

**CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg**

## Dettagli dei servizi

Jede Wohnung hat eine eigene Gastherme mit Wasserspeicher im Keller, BJ. 2008  
Fenster, Kunststoff weiß, Doppelverglasung  
EG elektrische Rolläden  
OG elektrische Rolläden über Rolltronic  
Bad EG, innenliegend mit Wanne und Dusche (müsste modernisiert werden)  
Bad OG, innenliegend mit Wanne und Dusche, 2010 erneuert  
Bodenbeläge:  
Fliesen und Parkettboden  
Treppenhaus mit Marmor  
1. OG Wohnung mit Einbauküche  
Beide Wohnungen mit einer Markise ausgestattet  
OG neue Balkonverkleidung Edelstahl/Glas mit neuen Bodenfliesen  
Garage mit 2 Garagentoren

**CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg**

## Tutto sulla posizione

Das großzügige Doppelhaushälfte mit 2 separate Wohnungen liegt in attraktiver Lage im Duisburger Stadtteil Hochheide nahe der Stadtgrenze zu Moers. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an 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 nur einen Kilometer entfernt. Ein großer Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Wochenmarkt Hochheide“ in ca. 15 Gehminuten gewährleistet. Mit dem Auto ist die Auffahrt zur A 40 in wenigen Minuten zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 162.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODICE OGGETTO: 23070003 - 47198 Duisburg – Homberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)