

Duisburg – Homberg

Moderne Maisonette-Wohnung in Zweifamilienhaus mit separatem Eingang

CODICE OGGETTO: 23070017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m² • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

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

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23070017	Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Superficie netta	ca. 102 m ²	Appartamento	Maisonette
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Vani	3.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone
Anno di costruzione	1999		

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.09.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà



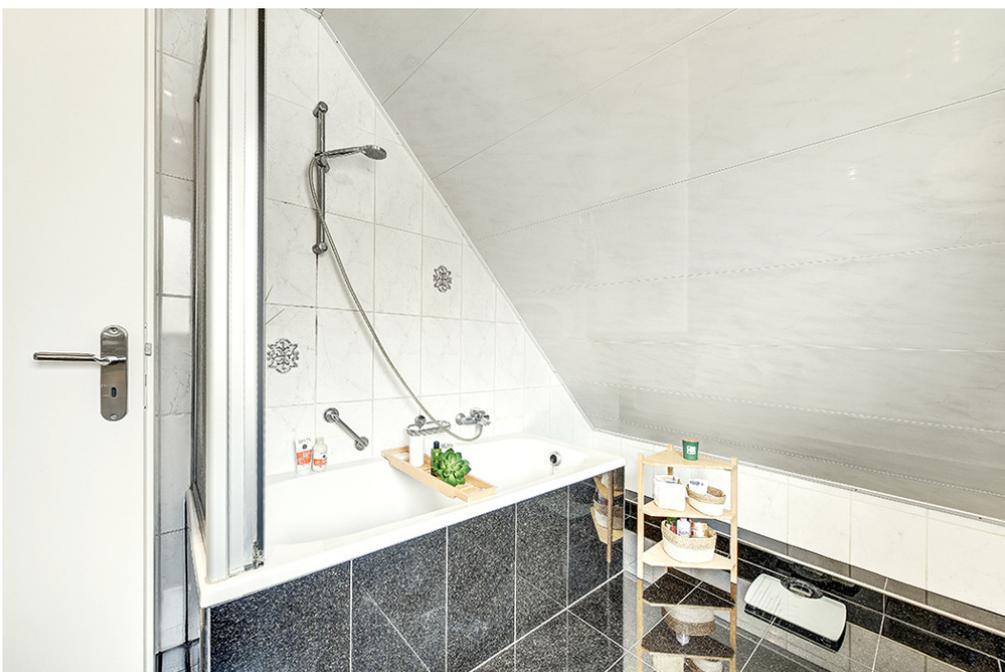
CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

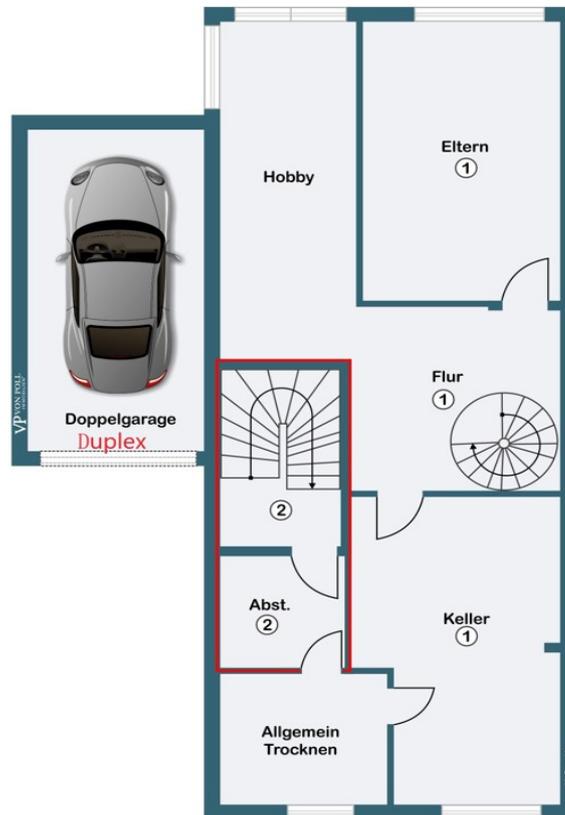
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

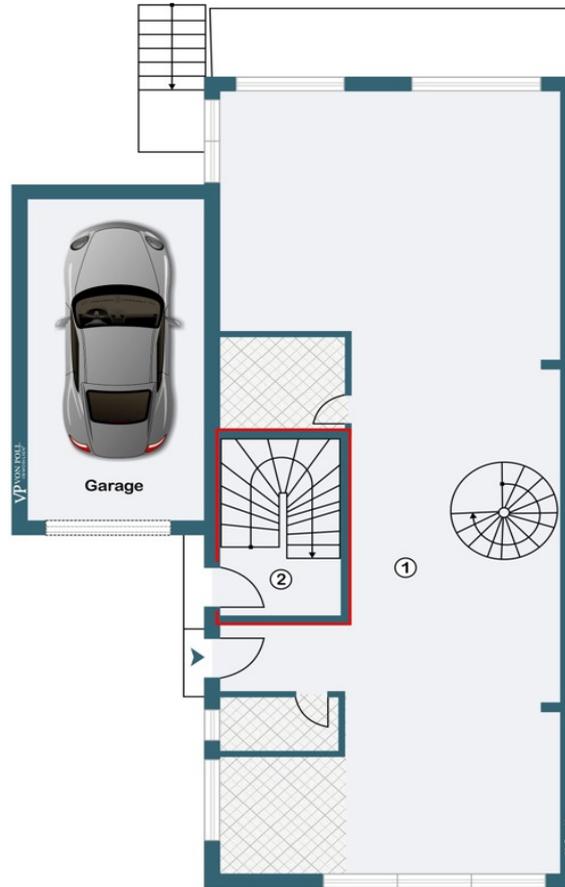
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

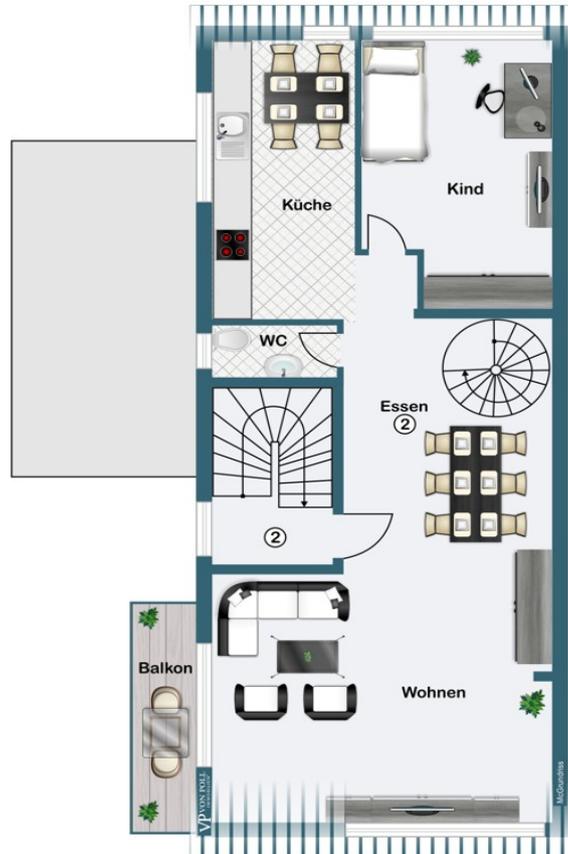
Planimetrie



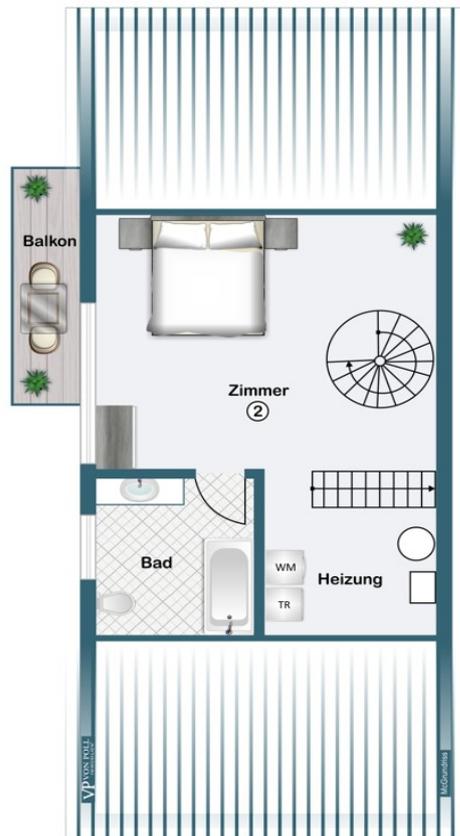
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Una prima impressione

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 m² 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!

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23070017 - 47198 Duisburg – Homberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2026. Endenergieverbrauch beträgt 89.70 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 23070017 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com