

Duisburg / Wanheimerort

## 2 Familienhaus mit Solewärmepumpe, EEK A+ und ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche + NF zentral in Wanheimerort

CODE DU BIEN: 24080036



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

PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 423 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24080036
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	729.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	29.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété





CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété





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** 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

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété





CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



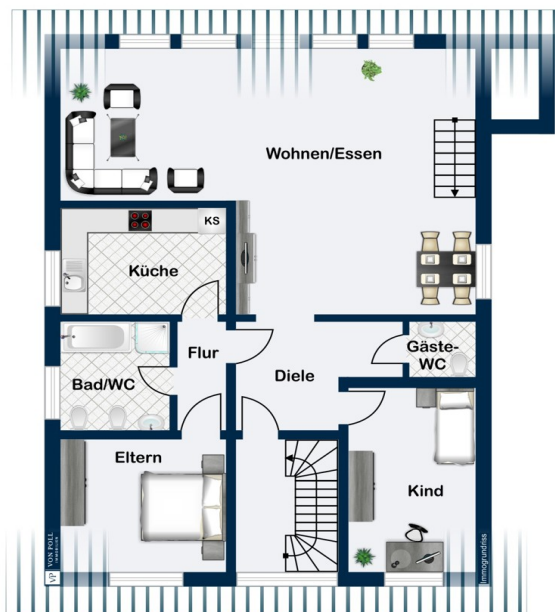
Finanzierung  
berechnen

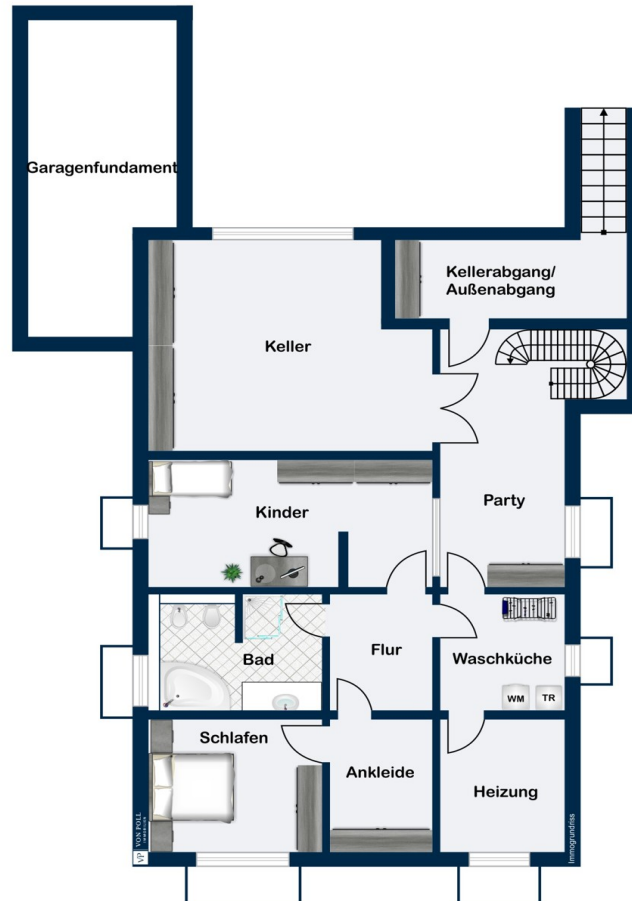


CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 210 m<sup>2</sup>, das sich auf einem 423 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Die im Jahr 2001 errichtete Immobilie wurde im Jahr 2018 modernisiert und bietet eine Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale. Das Haus ist in zwei eigenständige Wohneinheiten unterteilt, die beide derzeit vermietet sind. Die Erdgeschosswohnung bietet einen komfortablen Wohnbereich mit integriertem Kamin, elektrischen Rollläden und einem modernen Bussystem zur Steuerung von Licht, Energie und Sicherheitstechnik. Durch eine Treppe ist diese Wohnung direkt mit dem als Nutzfläche ausgebauten Souterrain verbunden, hier finden Sie unter anderem 2 mögliche Büro- oder Schlafräume, ein großes Bad mit Wanne und Dusche und ein vorbereitetes Schwimmbad. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Küche, zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit einer Eckbadewanne und einer separaten Dusche. Der offene Wohn- und Essbereich bietet Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch elegante Natursteinböden, die dem Haus eine besondere Note verleihen. Das Obergeschoss ist über eine separate Treppe erreichbar und beherbergt die zweite Wohneinheit. Diese spiegelt den Grundriss des Erdgeschosses wider und verfügt ebenfalls über eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Der großzügige Wohn- und Essbereich hat Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick auf den Garten gewährt. Das Dachgeschoss ist über eine integrierte Treppe direkt mit dem Obergeschoss verbunden und bietet zusätzlichen als Nutzfläche ausgebauten Raum. Die Heizungsanlage des Hauses setzt auf eine nachhaltige Solewärmepumpe mit Erdwärmenutzung in Kombination mit einer Fußbodenheizung, was für eine hervorragende Energieeffizienzklasse A+ sorgt. Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten ist ebenfalls Teil des Anwesens und bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum. Dieses Zweifamilienhaus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, den gehobenen Wohnkomfort und seine effiziente Energieversorgung. Mit insgesamt neun Zimmern, darunter vier bis sieben Schlafzimmer und drei Badezimmer, bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Investoren, die von den bestehenden Mietverträgen profitieren möchten. Dank der ruhigen Lage und der hochwertigen Ausstattung ist diese Immobilie ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Wohnqualität, modernste Technik und Energieeffizienz legen. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Tout sur l'emplacement

Das hier angebotene 2-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Lage im Duisburger Stadtteil Wanheimerort, oberhalb des Waldfriedhofs. Diese attraktive Wohngegend bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Die unmittelbare Nähe zum beliebten **\*\*Sportpark Wedau\*\*** sowie zur **\*\*Sechs-Seen-Platte\*\*** macht diese Lage besonders für Freizeit- und Sportbegeisterte attraktiv. Der Sportpark Wedau, mit seinen vielfältigen Einrichtungen und weitläufigen Anlagen, bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, von Fußball über Leichtathletik bis hin zu Wassersport. Die Sechs-Seen-Platte, ein Natur- und Naherholungsgebiet mit idyllischen Seen, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Bootsfahrten ein und bietet eine hohe Lebensqualität inmitten der Natur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die **\*\*S-Bahn-Haltestelle „Schlenk“\*\*** (S1) befindet sich nur ca. 280 Meter entfernt, während die **\*\*U79-Haltestelle „Kulturstraße“\*\*** in etwa 800 Metern Entfernung eine zusätzliche Verbindung ins Stadtzentrum und die angrenzenden Stadtteile bietet. Auch der Kindergarten in nur ca. 170 Metern Entfernung sorgt für eine besonders familienfreundliche Lage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Bäckereien sind in der näheren Umgebung vorhanden. Darüber hinaus erreichen Sie die Duisburger Innenstadt mit ihren vielfältigen kulturellen Angeboten, Restaurants und Einkaufszentren schnell und bequem. Die Autobahn A59 ist ebenfalls gut erreichbar, so ist eine schnelle Anbindung an die Städte Düsseldorf, Essen, Mülheim a.d. Ruhr und Oberhausen möglich. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen, exzellenter Verkehrsanbindung und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Ideal für Familien, Sportbegeisterte und Kapitalanleger, die eine lebenswerte und zukunftssichere Umgebung suchen.

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 29.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODE DU BIEN: 24080036 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55 Duisbourg  
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)