Duisburg – Homberg

# Maison de ville au cœur du vieux Homberg

*CODE DU BIEN: 25070013*




PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 $m^2$ • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 347 $m^2$

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg


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

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25070013 |
| Surface habitable | ca. 153 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5.5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1904 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 349.000 EUR |
| Type de bien | Maison en bande centrale |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2020 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 58 m² |
| Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# Informations énergétiques

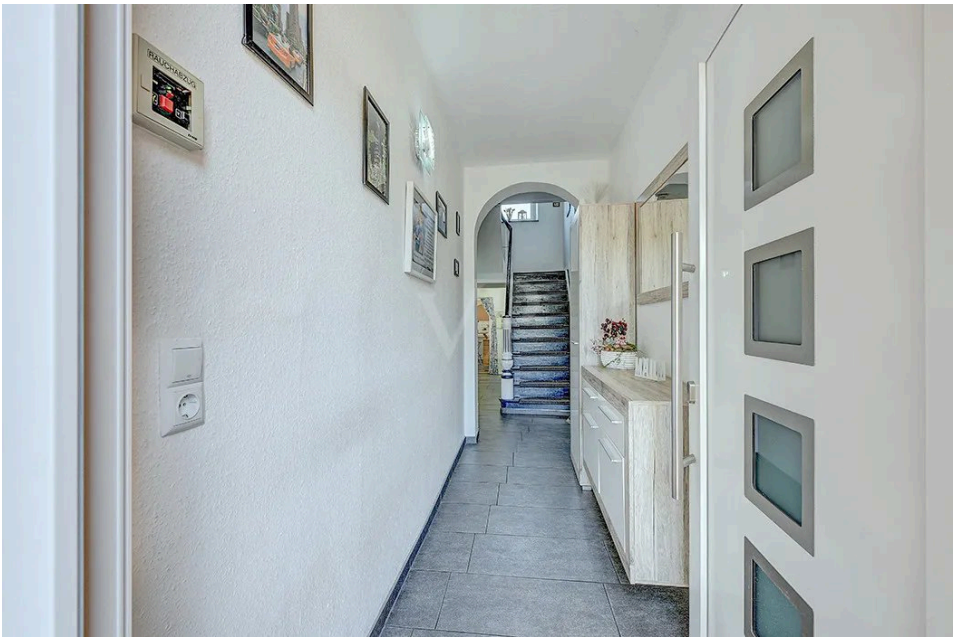
| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz naturel lourd |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 22.09.2034 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 233.9 kWh/m²a |
| Classement énergétique | G |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1904 |

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

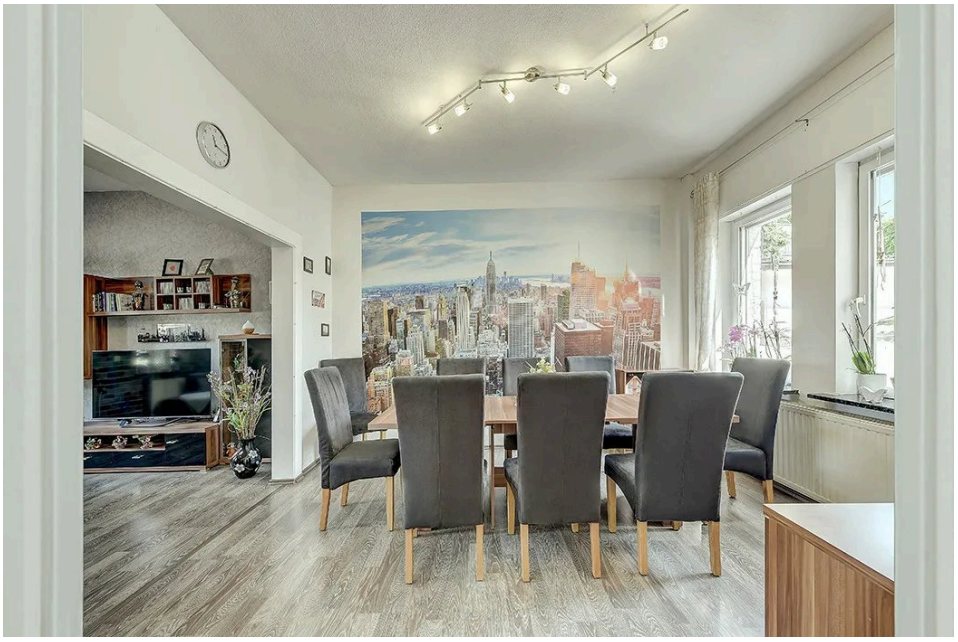
# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# La propriété

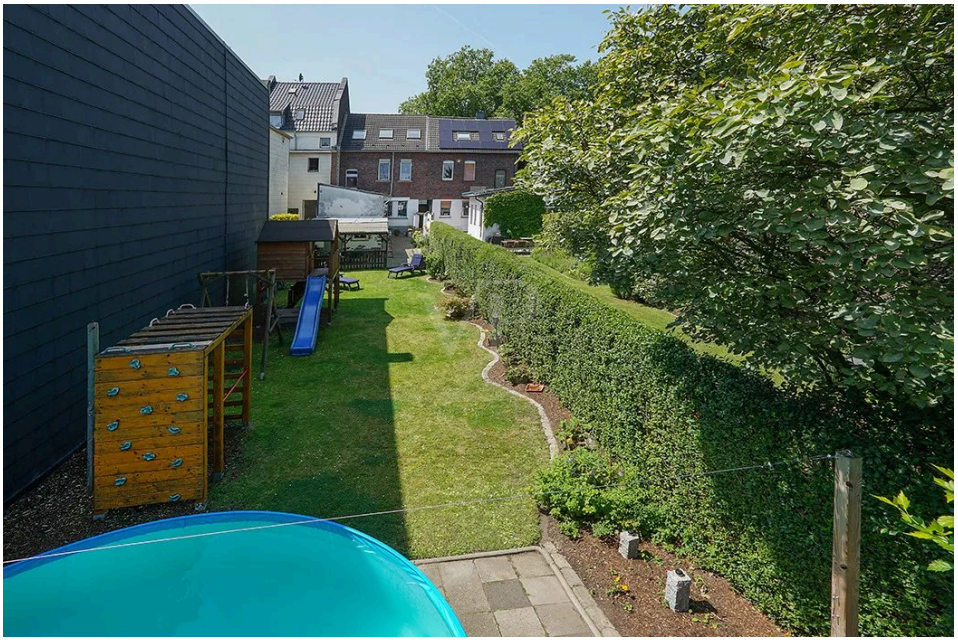




CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

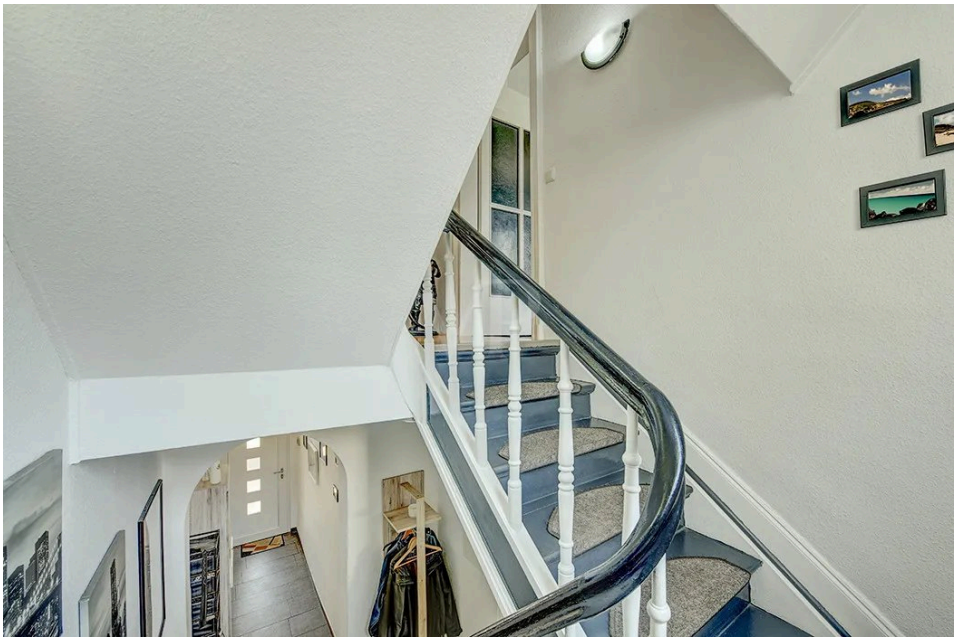
# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

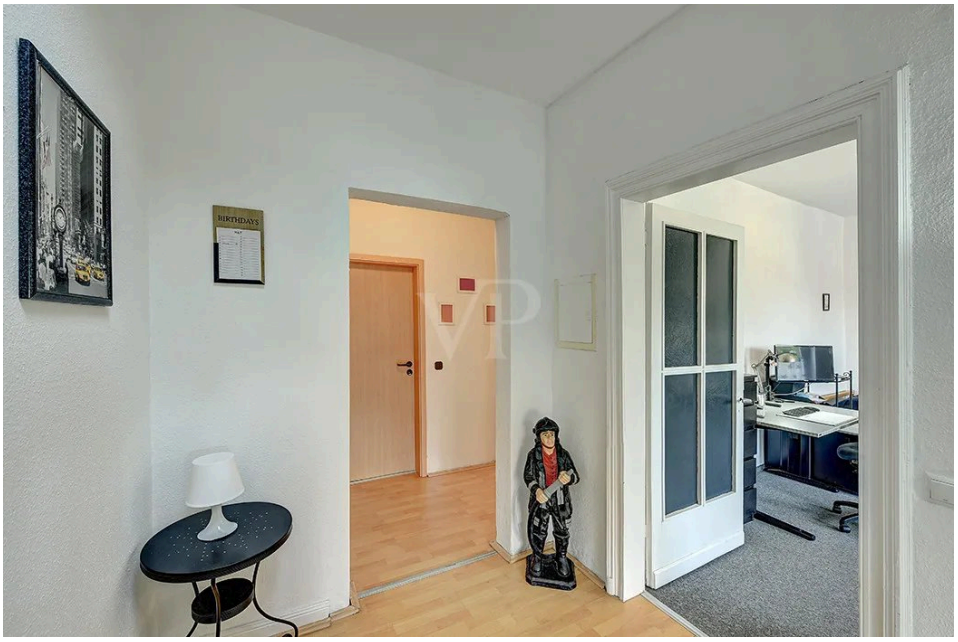
# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

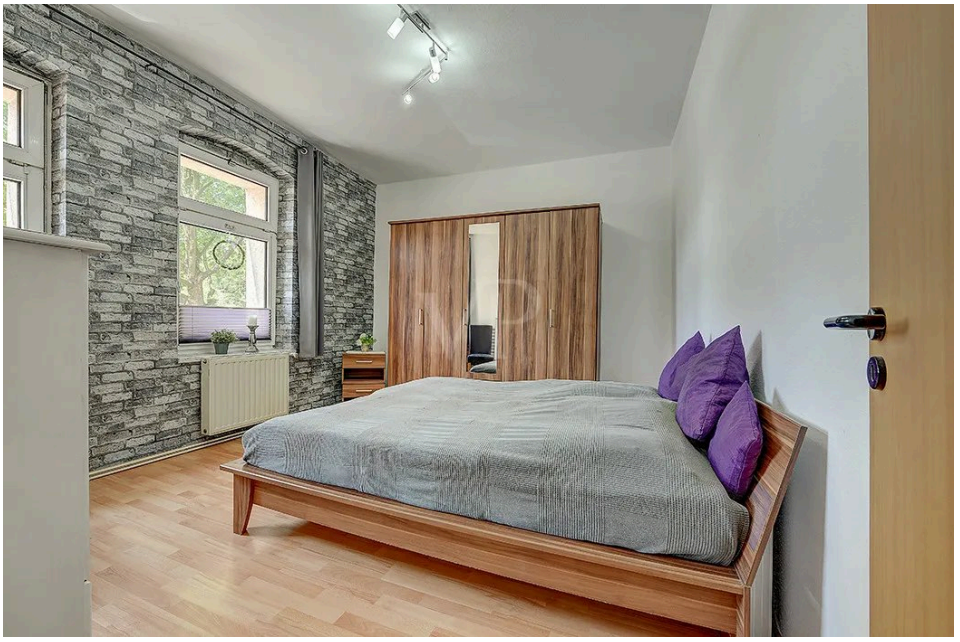
# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

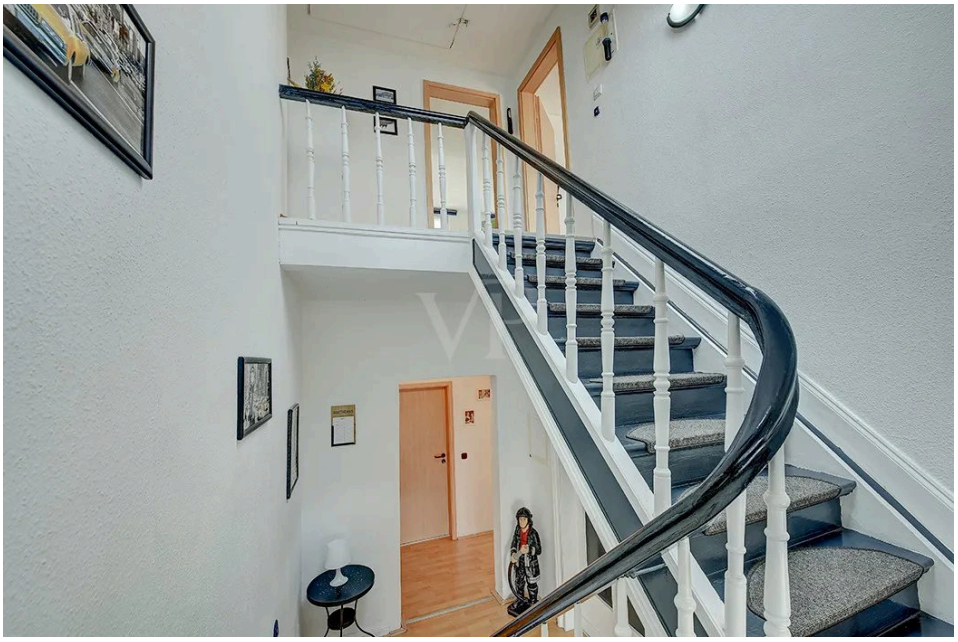
# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# Une première impression

Cette maison mitoyenne modernisée, construite initialement en 1904, représente une option attrayante pour les acheteurs recherchant de grands espaces de vie, un emplacement central et un confort contemporain. Avec environ 153 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 347 m², la propriété offre un espace généreux permettant diverses configurations de vie. Son agencement bien pensé est idéal pour les familles et les couples appréciant l'espace. Au rez-de-chaussée, un grand hall d'entrée dessert un vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère agréable. Un couloir dans l'extension arrière donne accès à la terrasse et au jardin, et mène à la cuisine et à une salle de douche moderne. La cuisine est fonctionnellement équipée et offre un espace pour les appareils électroménagers modernes ainsi qu'un élégant bar. Un espace de rangement pratique, sous la forme d'un grand placard intégré, complète le rez-de-chaussée et offre un espace de rangement supplémentaire pour les effets personnels. À l'étage, on trouve deux chambres spacieuses et lumineuses, ainsi qu'une troisième chambre sous les combles, dont l'une comprend un espace de rangement pouvant également servir de dressing. Les quatre pièces sont spacieuses et peuvent être aménagées individuellement en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle sont disponibles : la plus grande, à l'étage, est équipée d'une douche, tandis que la plus petite, également avec douche, se trouve au rez-de-chaussée. Les équipements modernes du bâtiment, les salles de bains, les fenêtres, la toiture (charpente, lucarnes et isolation comprises) et le système de chauffage central ont été entièrement modernisés entre 2000 et 2014, garantissant un confort moderne et une efficacité énergétique optimale. La propriété présente les caractéristiques d'une maison bien entretenue : sols résistants, fenêtres à double vitrage et rénovations professionnelles assurent un confort de vie optimal. Les murs, peints dans des tons clairs, permettent une décoration personnalisée. Le chauffage central garantit une température agréable même en hiver. Le jardin, situé à l'arrière de la maison et attenant à la terrasse, offre un espace généreux pour les loisirs, des parterres de fleurs ou un petit coin salon. Conçu pour un entretien facile, il simplifie les tâches quotidiennes. Aujourd'hui, c'est un havre de paix et un paradis pour les enfants. Une extension fait office d'abri de jardin, et à l'arrière se trouve une terrasse couverte offrant une jolie vue sur le jardin. Une cave voûtée et une buanderie séparée offrent des espaces de rangement pratiques. Vous pouvez garer vos voitures dans la rue devant la maison ou sur la grande place du marché, où le stationnement est gratuit sauf à certaines dates. L'emplacement de la maison est idéal, à proximité des commerces, des transports en commun et de divers équipements de loisirs. Écoles et crèches sont également à proximité, ce qui rend l'infrastructure excellente. En résumé, tout est accessible à pied. Dans l'ensemble, cette maison mitoyenne offre une combinaison harmonieuse d'espace de vie, d'agencement des pièces et est en excellent état. La récente modernisation en 2020 garantit un confort moderne. Nous

serions ravis de vous inviter à une visite afin que vous puissiez découvrir ce bien par vous-même. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# Détails des commodités

Gasheizung erneuert in 2014
Dachstuhl, Dach mit Dämmung und Gaupen erneuert in 2000
Elektrik erneuert in 2000
Wasserleitungen erneuert in 2000
- Haupthaus voll unterkellert
- Anbau (Küche / Bad) teilunterkellert (unter der Küche ist ein Keller mit einer Raumhöhe von 165 cm)
- doppelverglaste, weiße Kunststofffenster Bj. 2005
- Rollläden, manuell im OG
- Rollläden elektr. im EG
- Dachflächenfenster Bj. 2020
- Bad im EG mit Fenster in 2019 erneuert
- weiteres Bad mit Fenster im OG erneuert in 2020
- Elektrik mit Unterverteilung, Wasser, Steigleitungen und Abwasser kpl. von Bj. 2000/2001
- Aufstellpool mit Balkonkraftwerk für Poolpumpe
- Gartenpumpe
- Kletterturm
- Spielhaus mit Rutsche

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in Duisburg-Homberg, in bevorzugter Wohnlage . Von hier aus erreichen Sie des Nacherholungsgebiet "Üttelsheimer See" in wenigen Minuten.
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind in der Nähe. Ebenso Grund- sowie weiterführende Schulen.
Das Neben-Zentrum "Duisburg Alt-Homberg" mit zahlreichem Einzelnhandelsangebot sowie das Krankenhaus "Helios Klinik" befinden sich ebenfalls in der Nähe.
Die Autobahnanbindungen A42 sowie A40 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenso das Rheinufer.

CODE DU BIEN: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 233.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25070013 - 47198 Duisburg – Homberg

# Contact

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

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com