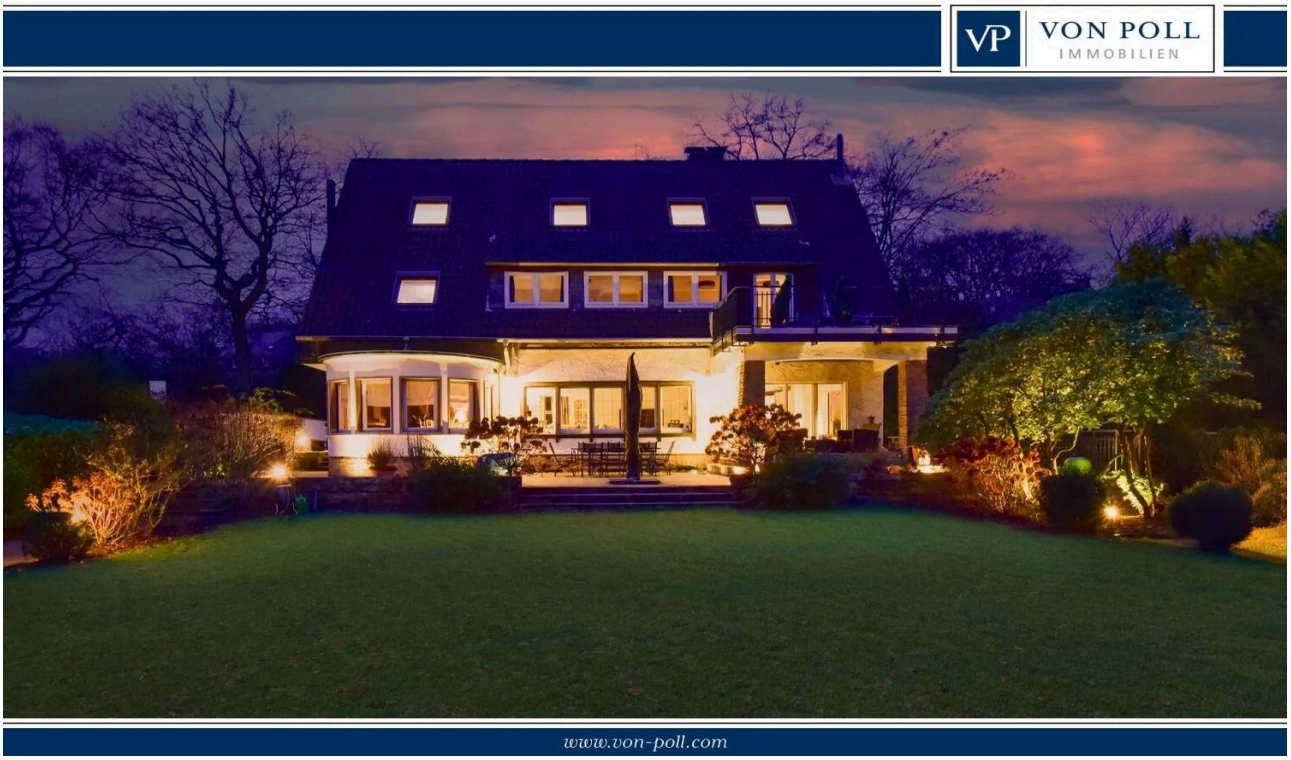
Duisburg / Neudorf-Nord

Modernisierte Villa mit ca. 329m² Wfl in begehrter Lage auf wunderschönem Grundstück direkt am Zoo

Objektnummer: 25080029



KAUFPREIS: 1.999.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1200 m²

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	25080029
Wohnfläche	ca. 329 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1951
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.999.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.11.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

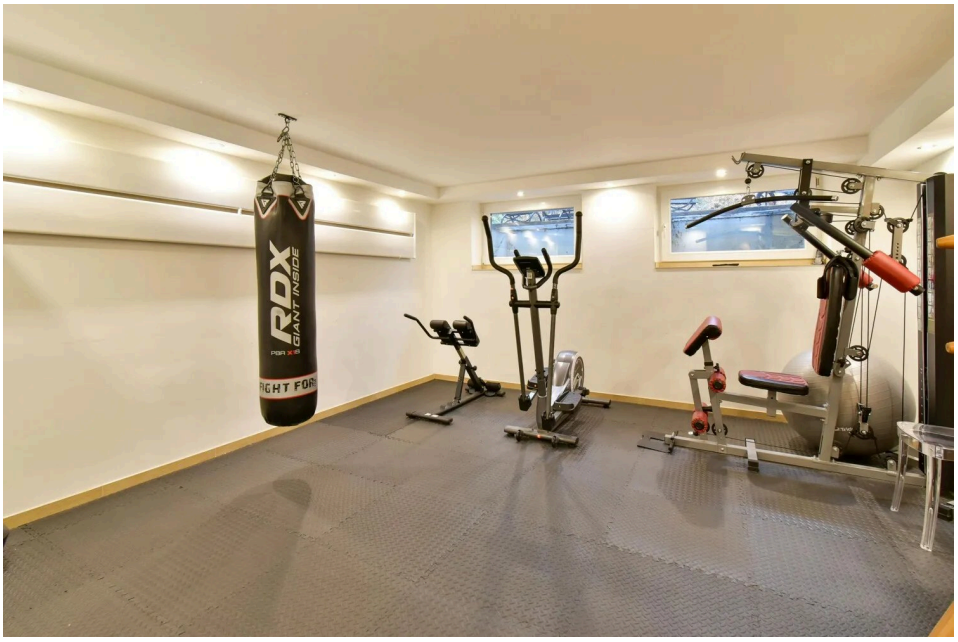
Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Die Immobilie

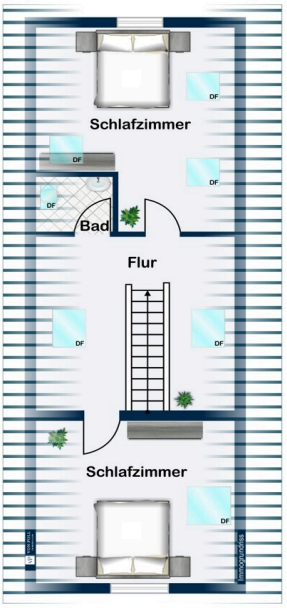


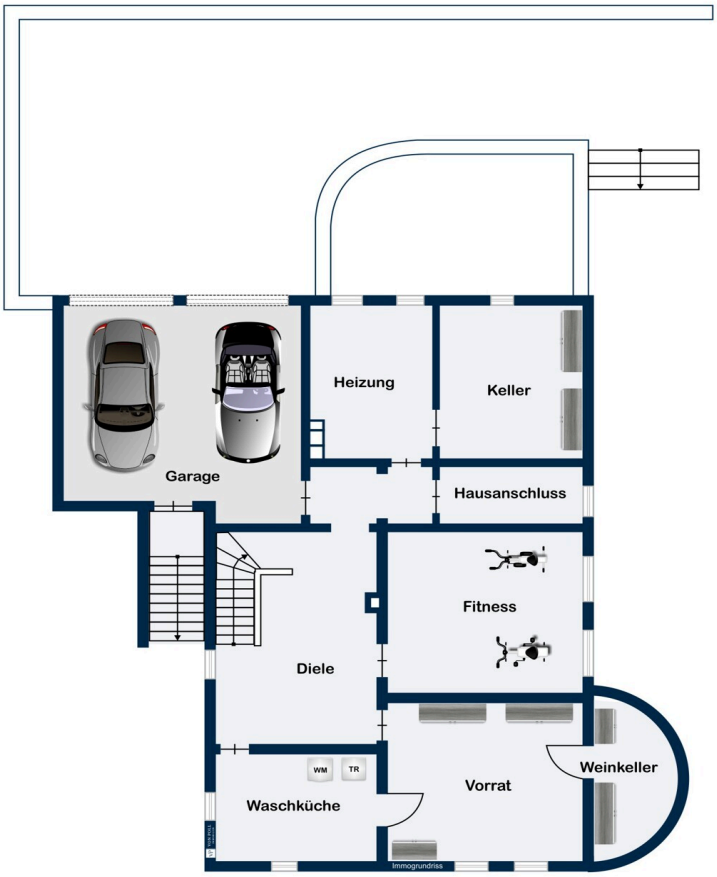
Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Grundrisse




Balkon
Kleider-
schrank
Badezimmer
Balkon
Wohnzimmer
Balkon
Lager-
raum
WC
Schlafzimmer
Flur
Büro
Büro
Bad
Balkon


Schlafzimmer
DF
Bad
Flur
Schlafzimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende, modernisierte Villa aus dem Baujahr 1951 verbindet auf beeindruckende Weise den zeitlosen Charme des ursprünglichen Gebäudes mit moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 329 m² auf einem ca. 1.200 m² großen, geschmackvoll angelegten Grundstück präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Die Villa befindet sich in einer erstklassigen Nachbarschaft, die durch große, gewachsene Grundstücke und stilvolle Villen geprägt ist. Über eine große Einfahrt, die gemeinsam mit dem Grundstück durch einen Sicherheitszaun und eine gesicherte Toreinfahrt optimal geschützt ist, gelangen Sie zum repräsentativen Eingangsbereich.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch fließende Übergänge zwischen dem lichtdurchfluteten Wohnbereich, dem großzügigen Essbereich und der modernen, großen Einbauküche. Raumhohe Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Haus und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Flügeltüren, die den Eingangsbereich mit dem Wohnbereich verbinden und dem Raumkonzept eine offene Eleganz verleihen.

Insgesamt stehen zehn Zimmer zur Verfügung, darunter sieben Schlafzimmer und drei moderne Vollbäder. Eines der Bäder ist mit einer hochwertigen Dampfbad/Dusche ausgestattet und bildet gemeinsam mit dem exklusiven Elternbereich inklusive begehbarem Kleiderschrank sowie Bad en suite eine komfortable Rückzugsmöglichkeit. Alle Badezimmer wurden mit modernen Armaturen und ausgesuchten Materialien ausgestattet.

Zwei Kamine von Jotul sorgen im gemütlichen Kaminzimmer und weiteren Wohnbereichen für stimmungsvolle Abende, während die durchdachte Gebäudesteuerung das Wohnen besonders komfortabel gestaltet. Das Haus ist außerdem klimatisiert und bietet höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Für Fitnessbegeisterte steht im vollunterkellerten Teil des Hauses ein eigener Fitnessraum zur Verfügung. Darüber hinaus bietet der Keller vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ausreichend Staufläche.

Genießen Sie sonnige Tage und entspannte Abende auf zwei Terrassen und vier Balkonen, die unterschiedlichsten Bedürfnissen und Tageszeiten gerecht werden. Die weitläufigen Außenflächen laden zum Verweilen ein, während eine Grundwasserpumpe die kostenneutrale Bewässerung des Gartens ermöglicht.

Für Fahrzeuge stehen drei Außenparkplätze auf dem Grundstück bereit. Die umfassende Modernisierung der Immobilie fand im Zeitraum zwischen 2021 und 2025 statt, wobei ausschließlich hochwertige Materialien in gehobener Ausstattungsqualität verwendet wurden. Mit Energieeffizienzklasse D profitieren Sie von einem zeitgemäßen Energiekonzept.

Diese Villa zeichnet sich durch ihr großzügiges, modernes Raumangebot und die Verbindung aus unterscheidender Architektur und erstklassigen Details aus. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Charakter und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Ausstattung und Details

Modernisierte Villa (Bj. 1951) mit ca. 329 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.200 m² großen, gepflegten Grundstück
Hochwertige Modernisierung 2021–2025, erstklassige Materialien, Energieeffizienzklasse D
Exklusive Lage in einem gewachsenen Villenviertel mit großen Grundstücken und gesicherter Zufahrt
Großzügiges Wohnen: fließende Raumübergänge, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, moderne große Einbauküche
10 Zimmer insgesamt, darunter 7 Schlafzimmer und 3 moderne Vollbäder
Hochwertiger Elternbereich mit begehbarem Kleiderschrank, Bad en suite und Dampfbad/Dusche
Stilvolle Details: raumhohe Fenster, Flügeltüren, zwei Jotul-Kamine, durchdachte Gebäudesteuerung, Klimatisierung
Nutzflächen & Komfort: voll unterkellert, eigener Fitnessraum, vielseitige Abstell- und Nutzflächen
Außenbereiche: zwei Terrassen, vier Balkone, großzügiger Garten mit Grundwasserpumpe zur Bewässerung
Parken: drei Außenstellplätze auf dem Grundstück
Gesamteindruck: repräsentative, modernisierte Villa mit viel Platz, exklusiven Details und einem anspruchsvollen Wohnambiente

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Alles zum Standort

Diese Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Duisburgs – im grünen Umfeld von Kaiserberg, Zoo und Botanischem Garten, eingebettet in ein ruhiges, gehobenes Viertel mit repräsentativen Villen auf großzügigen Grundstücken. Die von altem Baumbestand gesäumten Straßen vermitteln ein äußerst gepflegtes, gewachsenes Wohngefühl, die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnambiente mit viel Privatsphäre und einem unvergleichlich idyllischen Charakter.

Die Infrastruktur ist ideal: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, hochwertige Schulen und gastronomische Angebote liegen nur wenige Minuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigsten Verkehrsrouten ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Städte des Ruhrgebiets.
Über die nahe gelegenen Hauptverkehrsachsen und Autobahnen ist sowohl die Duisburger Innenstadt als auch das gesamte Ruhrgebiet schnell erreichbar.

Hervorzuheben ist die Nähe zur Universität Duisburg-Essen, die in wenigen Minuten erreichbar ist und das Viertel zu einem attraktiven Standort für Akademiker und Bildungseinrichtungen macht.

Für Erholung und Freizeit liegen der Zoo Duisburg, der Botanische Garten und der weitläufige Duisburger Stadtwald praktisch „vor der Haustür“ – drei der beliebtesten Erholungs- und Ausflugsziele der Stadt. Die weitläufigen Parkanlagen und Grünflächen bieten ein hohes Maß an Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Kitas und Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder sorglos aufwachsen und Sie das Leben in vollen Zügen genießen können.
Insgesamt verbindet diese Lage ruhiges, elegantes Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Anbindung und einem vielseitigen Freizeitangebot – eine seltene Kombination in citynaher Lage.

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 127.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25080029 - 47057 Duisburg / Neudorf-Nord

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com