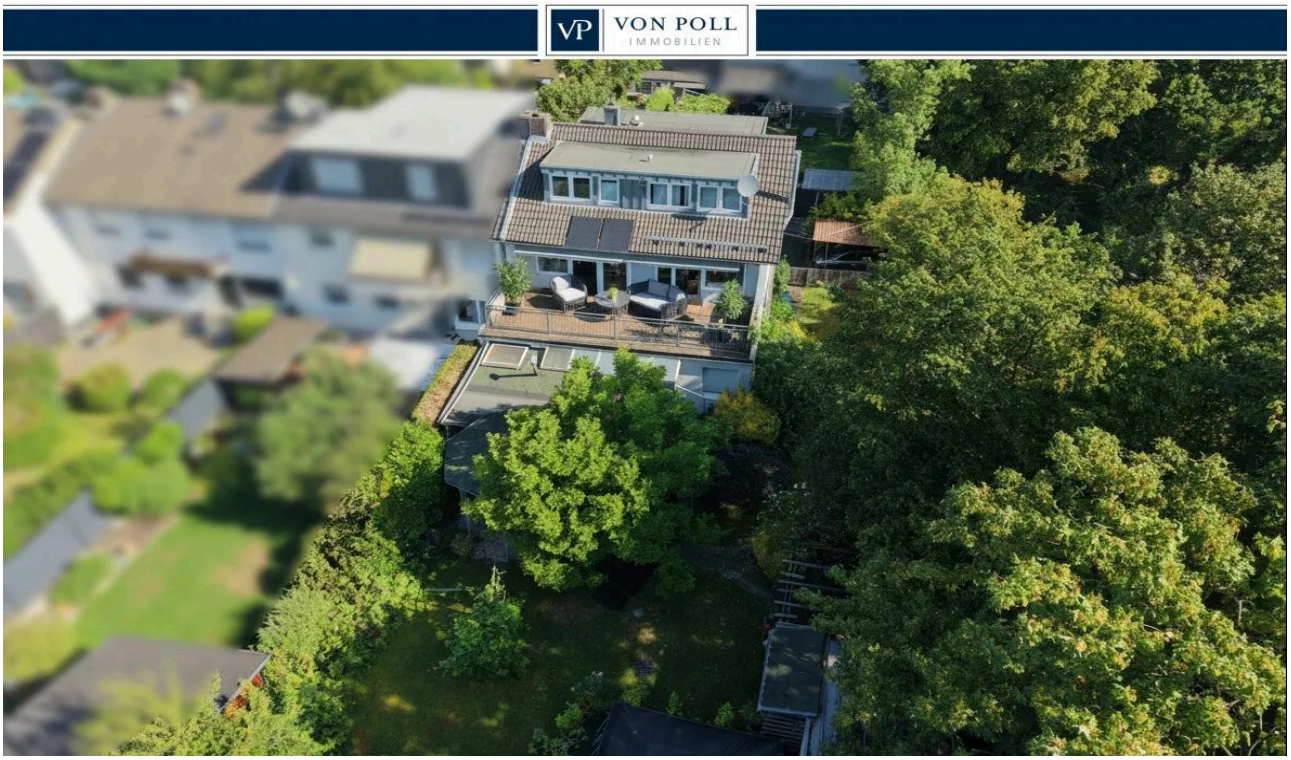
Duisburg / Ungelsheim

Zweifamilienhaus mit enorm viel Platz, großem Garten, vielseitig nutzbar & EEK D im Duisburg Süden

Objektnummer: 26080020



KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 581 m²

Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

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

Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26080020
Wohnfläche	ca. 193 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	629.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

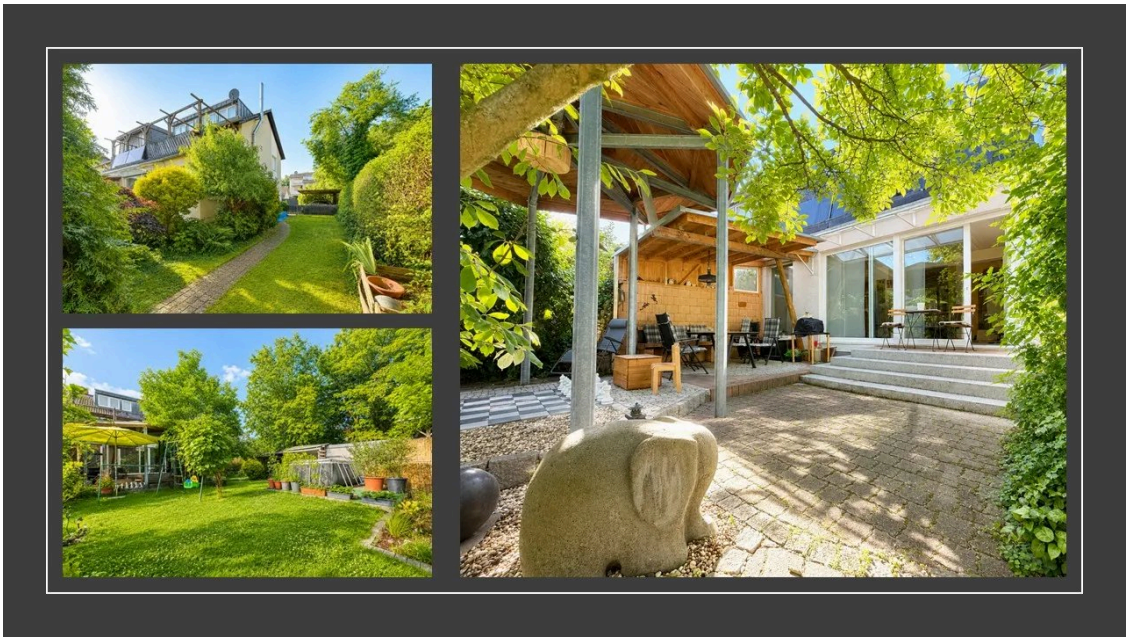
Die Immobilie





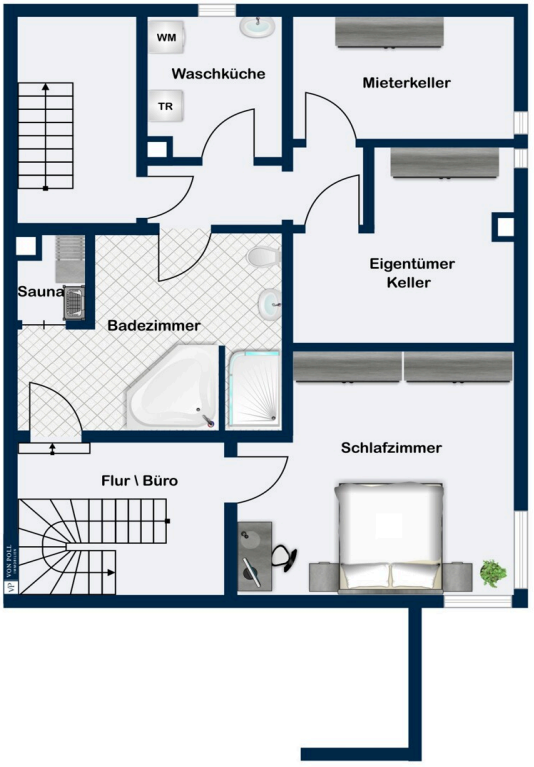
Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

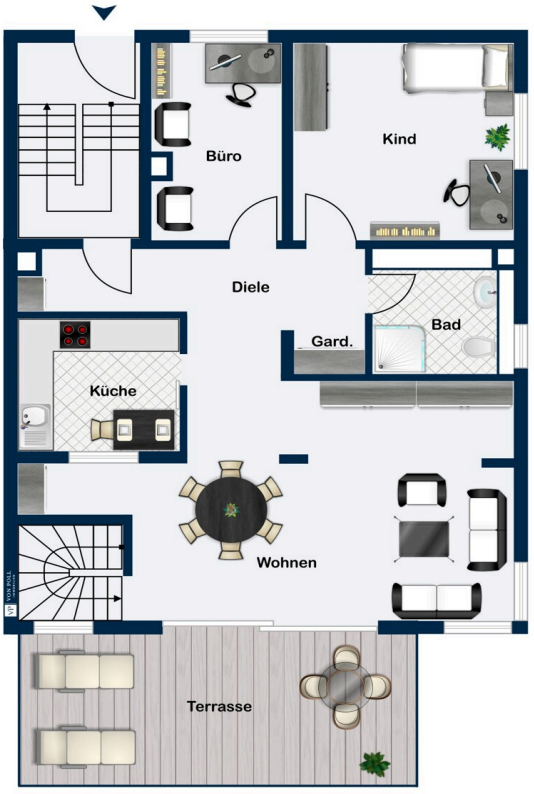
Die Immobilie

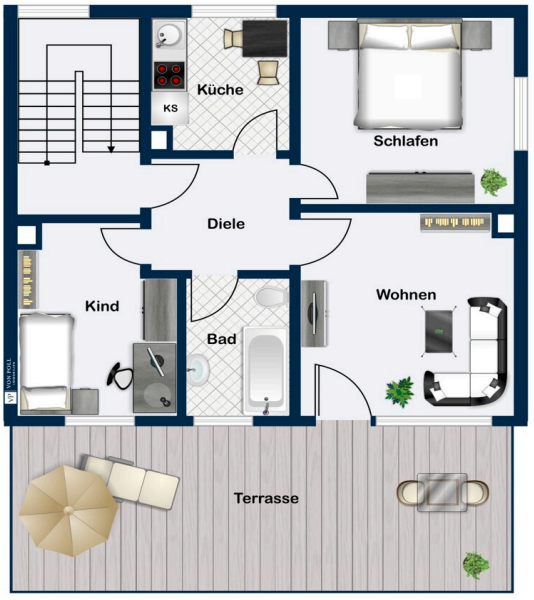


Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Grundrisse




Büro
Kind
Diele
Bad
Gard.
Küche
Wohnen
Terrasse


Küche
KS
Schlafen
Diele
Kind
Bad
Wohnen
Terrasse



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: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und ständig modernisierte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 193m² und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 109 m² befindet sich auf einem Grundstück von rund 581 m² in einer ruhigen, familienfreundlichen und grünen Umgebung.

Die angebotene Immobilie wurde 1957 erbaut, 1993 an- um- und ausgebaut, wodurch eine großzügige Terrasse im Obergeschoss entstand. In den Folgejahren wurde das Haus stetig modernisiert und ist frei von Modernisierungsstau. Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten:

Ob für große Familien, als Mehrgenerationenhaus, für das Wohnen und Vermieten zur Unterstützung der Finanzierung oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier stehen zahlreiche Optionen offen.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen und bietet insgesamt 7,5 flexibel nutzbare Zimmer, vier Badezimmer sowie 3 Küchen. Ergänzt wird das Raumangebot durch das ausgebaute Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Bereich mit Wohn-/Esszimmer, Küche, Badezimmer sowie 2 Zimmern. Im Wohnzimmer sorgt ein Kamin für behagliche Stunden an kalten Winterabenden. Der Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten erfolgt über den Anbau im Erdgeschoss.

Erweitert wird dieser Wohnbereich durch das Souterrain, welches mittels massiver Treppe mit dem Erdgeschoss verbunden ist. Hier finden wir einen möglichen Bürobereich, ein großzügiges Schlafzimmer und ein Wellnessbad mit Sauna, Eckbadewanne, Dusche, Toilette und Waschbecken.

Im Obergeschoss steht eine separate Drei-Zimmer-Wohnung mit zusätzlicher Küche und eigenem Duschbad sowie einer ca. 30 m² großen Terrasse zur Verfügung. Hier kann nach Wunsch die Möblierung übernommen werden, wodurch sich die Wohnung hervorragend für eine sofortige möblierte Vermietung eignet.

Der komplette in 2001 inkl. Gauben erneuerte Dachstuhl beherbergt heute einen großzügiger Wohn-Schlafraum mit integrierter Küche, ein Duschbad sowie ein Bürobereich. Die Möblierung und Küche können auch hier nach Absprache übernommen werden.

Das als Nutzfläche ausgebaute Dachgeschoss eignet sich ideal als Bereich für ein Au-pair oder als separaten Gästebereich mit eigenem Duschbad.

Für den Bodenbelag wurden im Souterrain Schiefer, im Erdgeschoss Fliesen, im Obergeschoss Parkett und im Dachgeschoss Kork gewählt.

Der Keller erschließt sich über das Treppenhaus. Dort befinden sich Waschküche sowie zwei Kellerräume.

Weitere Ausstattungsmerkmale unterstreichen die hohe Funktionalität dieses Zweifamilienhauses:

Die Immobilie verfügt über drei Küchen, vier Bäder, überwiegend elektrische Rollläden, eine energieeffiziente Gas-Brennwertheizung (2007), zwei Zisternen (Kapazität insgesamt 3600 l), eine Grundwasserpumpe & eine Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie Glasfaseranschluss.

Das Gebäude ist voll unterkellert, der Anbau sogar mit „weißer Wanne“ ausgeführt. Für Fahrzeuge stehen insgesamt vier Stellplätze (davon ein Carport und eine Garage) zur Verfügung. Zusätzlich sind zwei Gartenschuppen, ein Brunnen sowie ein Rückschlag-Bypass vorhanden.

Der großzügige Garten ist gut eingewachsen und bietet durch die bereits vorhandene Infrastruktur verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Energieeffizienz D rundet das attraktive Angebot ab.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die flexiblen Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten, die Ihnen dieses modernisierte Zweifamilienhaus eröffnet.

Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Ausstattung und Details

Allgemeine Eckdaten:
Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Baujahr: 1957, 1993 an- um- und ausgebaut, Dach in 2001 erneuert
Wohnfläche: ca. 193 m²
Nutzfläche: ca. 109 m²
Grundstück: ca. 581 m²
4 Etagen
7,5 Zimmer
6 mögliche Schlafzimmer
4 Badezimmer
Energieeffizienzklasse: D
Kein Modernisierungsstau
Nutzungsmöglichkeiten:
Ideal für große Familien
Perfekt als Mehrgenerationenhaus
Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
Dachgeschoss (Nutzfläche) ideal als Au-pair-, Gäste- oder Homeoffice-Bereich
Raumaufteilung:
Erdgeschoss
Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin
2 flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen, Büro etc.)
Küche
Badezimmer
Direkter Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten
Zugang zum Souterrain mit:
großem Schlafzimmer und Bürobereich
Wellnessbad (ca. 17 m²) mit Eckbadewanne, Dusche und Sauna
Obergeschoss:
Separate 3-Zimmer-Wohnung
Küche
Duschbad
Ca. 30 m² große Terrasse
Möblierung kann übernommen werden
Ideal für möblierte Vermietung
Dachgeschoss (Nutzfläche):
Großzügiger Wohn-/Schlafbereich
Integrierte Küche
Duschbad
Bürobereich

Möblierung und Küche können nach Absprache übernommen werden
Keller:
Waschküche
2 Kellerräume
Anbau als weiße Wanne ausgeführt
zusätzliche Ausstattung:
Überwiegend elektrische Rollläden
Gas-Brennwertheizung (Baujahr 2007)
Glasfaseranschluss
Wallbox für Elektrofahrzeuge
Zisternen (3.600 Liter)
Grundwasserpumpe
Rückschlag-Bypass
Außenbereich:
Großzügiger, eingewachsener Garten
Überdachte Terrasse mit angrenzendem Schachpavillon
befestigte Fläche für großen Aufstellpool
Zwei Gartenhäuser

Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Duisburger Stadtteil Ungelsheim. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.
Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur renommierten St. George's – The British International School, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Ebenso laden die nahe gelegenen Rheinauen zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ein und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Für den täglichen Bedarf befindet sich das EDEKA Center Angerbogen nur wenige Fahrminuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sowie das XXL Sportzentrum im direkten Umfeld.
Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B8, die A59 und die A524 sind sowohl die Duisburger Innenstadt als auch Düsseldorf und der Flughafen schnell erreichbar. So verbindet diese Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Zielen des täglichen Lebens.

Objektnummer: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

Sonstige Angaben

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: 26080020 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

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