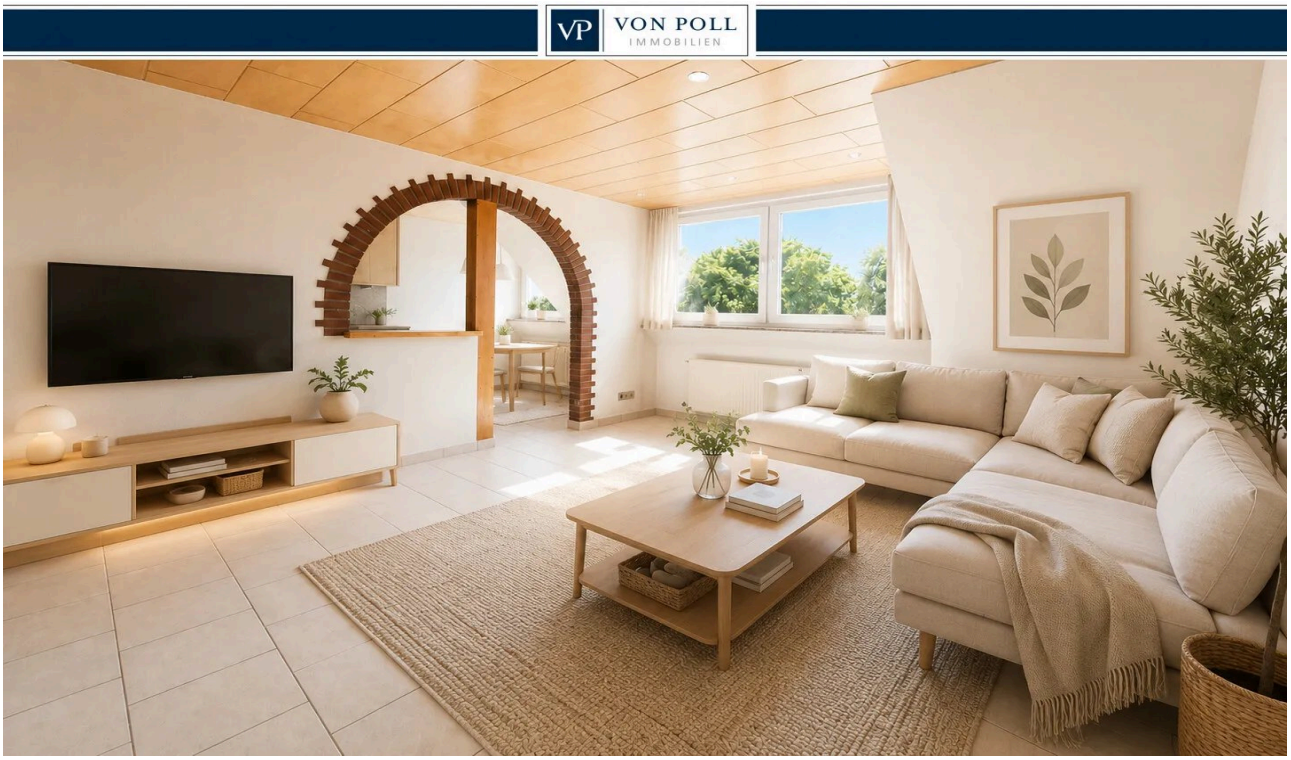
Duisburg / Wanheim-Angerhausen

4 Zimmer Maisonette ETW mit 2 Bädern, Klima, Garage und Garten zur Mitbenutzung in Duisburg Süd

Objektnummer: 26080024



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

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

Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26080024
Wohnfläche	ca. 92 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ
Energieausweis gültig bis	06.10.2029

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

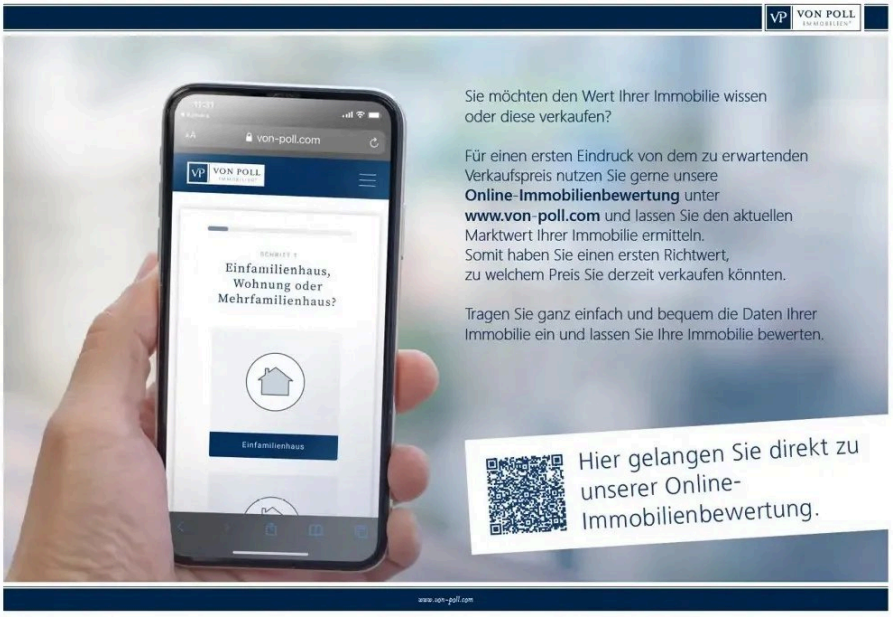
Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Die Immobilie





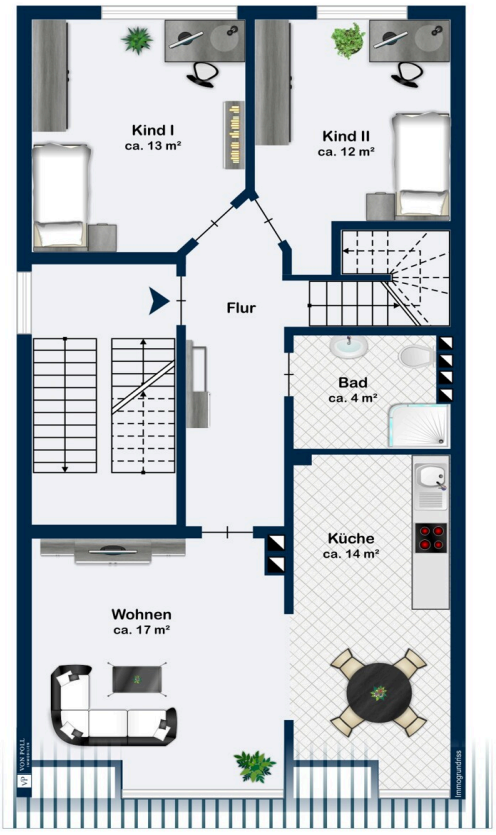
Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

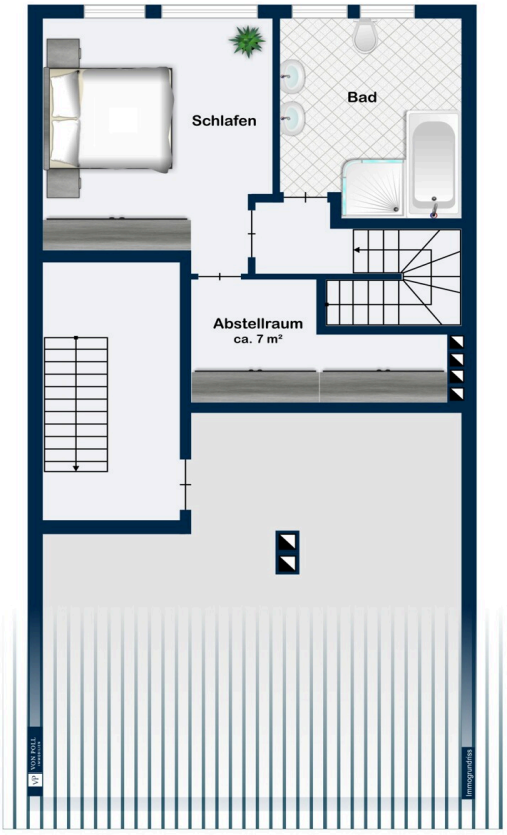
Die Immobilie



Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Grundrisse





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: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Ein erster Eindruck

Diese Maisonette-Eigentumswohnung befindet sich in einem Dreiparteienhaus und bietet auf ca. 92 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Mit insgesamt vier Zimmern, zwei vollwertigen Badezimmern sowie einer im Kaufpreis bereits enthaltenen Garage eignet sich die Immobilie ideal für Paare, Familien oder alle, die ein Zuhause mit ausreichend Platz suchen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1964 errichtet. Die Maisonette-Ebene entstand im Rahmen eines Ausbaus im Jahr 1995 und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das den Charakter eines kleinen Hauses vermittelt.

Der Wohn- und Essbereich bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Parkett- und Fliesenböden sorgen für eine wohnliche und pflegeleichte Ausstattung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Die im Kaufpreis bereits enthaltene Einbauküche kann vom neuen Eigentümer ohne zusätzlichen Aufwand weiter genutzt werden.

Insgesamt stehen vier gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Im Schlafzimmer der oberen Ebene sorgt eine Klimaanlage auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über zwei vollwertige Badezimmer. Eines ist mit einer Dusche ausgestattet, das zweite bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche und sorgt so für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Praktische Details runden das Raumangebot ab: Innerhalb der Wohnung befindet sich eine Abstellkammer, die wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände bietet. Ergänzt wird dies durch einen eigenen Kellerraum. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen direkten Zugang zu einem Teil des Spitzbodens, der als zusätzliche Nutz- und Abstellfläche ideal für die Unterbringung von saisonalen Gegenständen, Koffern oder weiteren Haushaltsutensilien genutzt werden kann. Im Kellergeschoss steht den Bewohnern zudem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit eigenen Waschmaschinenanschlüssen zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Kraft-Wärme-Kopplung. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse E aus. Zur Straßenseite wurden bereits zwei dreifachverglaste Fenster eingebaut, während die übrigen Fenster mit

doppelverglastem Isolierglas ausgestattet sind.

Ein weiterer Vorteil ist die kleine Eigentümergemeinschaft mit lediglich drei Wohneinheiten, die zu einer ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Garage ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet komfortables, wettergeschütztes Parken. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung und bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich damit ideal für Eigennutzer, die ohne lange Wartezeit in ihr neues Zuhause einziehen möchten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 450,00 €.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Maisonette-Eigentumswohnung persönlich kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Ausstattung und Details

Maisonette-Eigentumswohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche
Baujahr des Wohnhauses: 1964
Maisonette-Ausbau (obere Ebene) aus dem Jahr 1995
4 gut geschnittene Zimmer
2 Vollbäder
1 Badezimmer mit Dusche
1 Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
Einbauküche im Kaufpreis enthalten
Garage im Kaufpreis enthalten
Klimaanlage im Schlafzimmer der oberen Ebene
Parkett- und Fliesenböden
Abstellkammer innerhalb der Wohnung
Eigener Kellerraum
Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinenanschlüssen
Gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
Kraft-Wärme-Kopplung
Energieeffizienzklasse E
Zwei dreifachverglaste Fenster zur Straßenseite
Übrige Fenster mit doppelverglastem Isolierglas
Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur drei Wohneinheiten
Sofort bezugsfrei
Monatliches Hausgeld: ca. 450,00 €

Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Wanheim-Angerhausen, einer gewachsenen Wohnlage im beliebten Duisburger Süden. Der Stadtteil verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch verschiedene Sport- und Freizeitangebote tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die Nähe zum Rhein, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Rheinpromenade sowie die Rheinauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Ergänzt wird das Angebot durch den nahe gelegenen Angerpark mit weiteren Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Berufspendler profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A3, A59 und A524 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt, nach Düsseldorf, Krefeld sowie in das gesamte Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und gewährleistet eine komfortable Anbindung.

Wanheim-Angerhausen erfreut sich insbesondere bei Familien, Paaren und Berufspendlern großer Beliebtheit. Die Kombination aus einer gewachsenen Nachbarschaft, einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zum Rhein macht den Stadtteil zu einem gefragten Wohnstandort im Duisburger Süden.

Objektnummer: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

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: 26080024 - 47249 Duisburg / Wanheim-Angerhausen

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