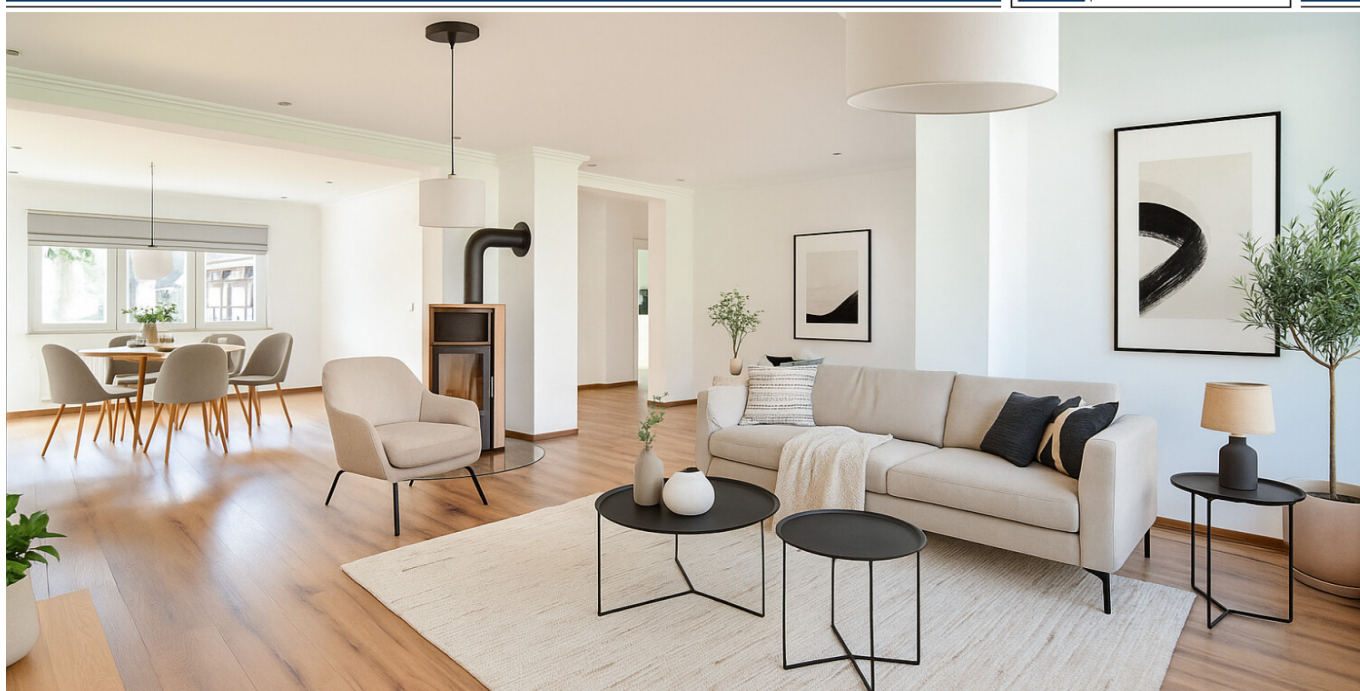


Duisburg / Ungelsheim

# Modernisiertes EFH mit ca. 147m<sup>2</sup> WFL und ca. 544m<sup>2</sup> Fläche, klimatisiert & EEK D im Duisburger Süden

CODICE OGGETTO: 25080026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25080026                             |
| Superficie netta    | ca. 147 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1954                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 529.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 130 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 122.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954                |

CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



**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, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, KI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-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)

CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà





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

CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Imagefilm*

Von Poll Immobilien Duisburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## La proprietà

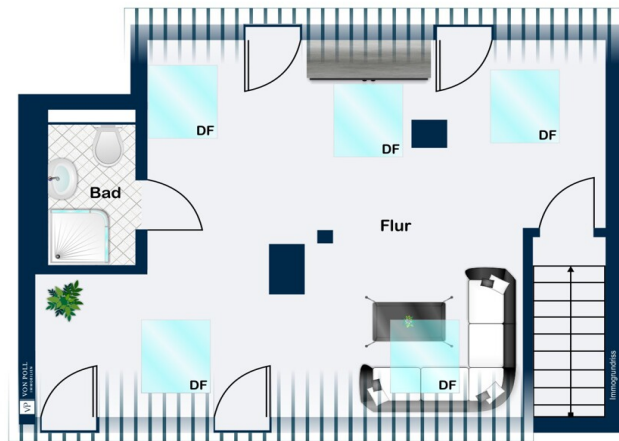


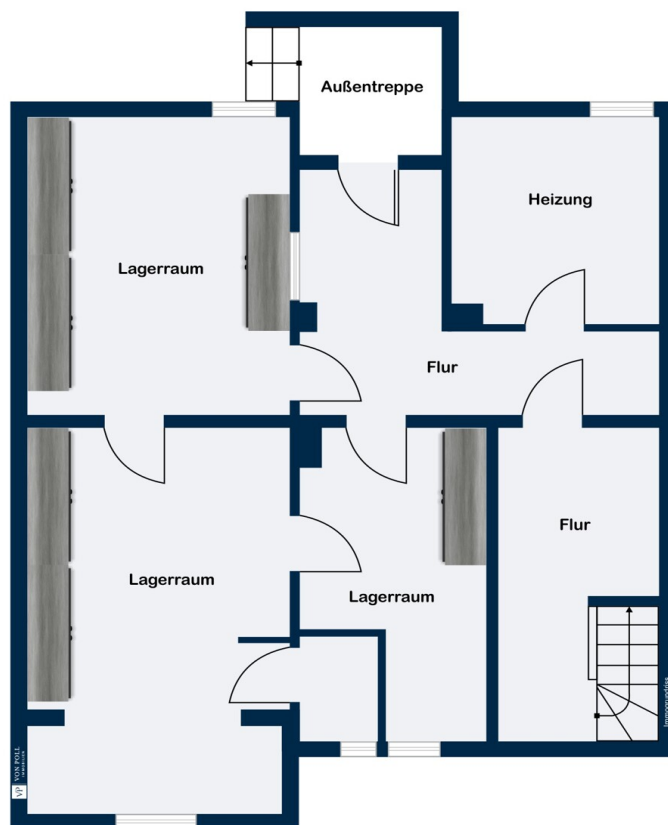
CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim**

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1954 vereint großzügiges Wohnen mit gehobener Ausstattungsqualität und einer besonders ruhigen Wohnlage. Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen in einer Sackgasse und profitiert somit von einem verkehrsberuhigten Umfeld – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 544 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Flurstücke, bietet dieses Haus viel Platz. Das separate Flurstück (bereits in der Gesamtgrundstücksfläche enthalten, ca. 209 m<sup>2</sup>) eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, beispielsweise als Stellfläche für einen Campingwagen oder als Erweiterung des Gartens.

Ein weiteres Highlight ist der vorhandene Brunnen, der eine kostenneutrale Bewässerung des Gartens ermöglicht. Das Brunnenwasser liegt ebenso sowohl im zweiten Flurstück als auch vor dem Haus an – optimal für eine nachhaltige und komfortable Gartenpflege.

Das Raumangebot umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, die für vielfältige Wohnkonzepte geeignet sind. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und überzeugt durch helle und freundliche Räume. Zwei voll ausgestattete Bäder sowie ein großzügiges Gäste-WC bieten Komfort für die ganze Familie sowie Gäste. Das große Bad im Obergeschoss besticht zudem durch einen direkten Zugang zum Balkon. Die helle und moderne Küche ist mit NEFF Geräten ausgestattet und bereits im Preis inkludiert.

In den Jahren 2013 und 2014 wurde die Immobilie umfassend modernisiert: Fast alle Fenster wurden durch neue zwei- und dreifach-verglaste Elemente ersetzt, Dächer aufwendig gedämmt, die Elektrik vollständig erneuert und beide Bäder sowie das Gäste-WC modernisiert. Auch der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliche Nutzfläche, der komplette Austausch sämtlicher Boden- und Wandbeläge sowie elektrische Rollläden und Heizkörper mit Smart Home Steuerung wurden realisiert. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sind zusätzlich klimatisiert, was ein angenehm temperiertes Wohnklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher, welche im Jahr 2000 erneuert wurde. Das Haus ist vollunterkellert und bietet dadurch viel zusätzlichen Stauraum, ideale Voraussetzungen für

Vorratshaltung, Hauswirtschaft oder Freizeitaktivitäten.

Ein weiterer Vorteil ist die separate Garage – diese ist vielseitig nutzbar und sorgt für einen wettergeschützten Stellplatz.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse garantiert eine besonders geringe Verkehrsbelastung und unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Immobilie. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus vereint die Vorzüge einer umfassenden Modernisierung mit durchdachter Ausstattung und hervorragender Lage. Ein Objekt, das zeitgemäßen Wohnkomfort, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und durch den Brunnen zusätzliche Vorteile bei der Gartenbewässerung bietet. Somit schafft es ideale Voraussetzungen für Ihren neuen Lebensmittelpunkt. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim**

## Dettagli dei servizi

### 1. Lage & Grundstück:

Baujahr: 1954

Ruhige Lage: Verkehrsberuhigte Sackgasse, hohe Privatsphäre.

Großes Grundstück: 544 m², aufgeteilt in zwei Flurstücke.

Zusatznutzen: Ein separates Flurstück (209 m²) bietet Platz z.B. für Stellfläche oder Gartenerweiterung.

Brunnen: Zur kostenneutralen Bewässerung des Garten, liegt ebenso vor dem Haus & auf dem 2. Flurstück an.

### 2. Wohnfläche & Zimmer:

Wohnfläche: Ca. 147 m²

Zimmer: 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer.

Aufteilung: Offener, heller Wohnbereich.

### 3. Ausstattung & Komfort:

Bäder: 2 voll ausgestattete Bäder + 1 großzügiges Gäste-WC.

Küche: Helle, moderne Küche mit NEFF-Geräten (inklusive).

Besonderheiten: Balkon, vollunterkellert, separate Garage.

### 4. Umfassende Modernisierung (2013/2014):

Energie: Neue 2- & 3-fach verglaste Fenster, Dachdämmung.

Technik: Vollständig neue Elektrik, elektrische Rollläden.

Komfort: Smart-Home-fähige Heizkörper, Klimaanlage im OG/DG.

Interieur: Neue Boden- und Wandbeläge, modernisierte Bäder, ausgebauten Dachgeschoss.

### 5. Technik & Heizung:

Heizung: Effiziente Gas-Brennwerttherme (2000 erneuert) mit Warmwasserspeicher.

Energieeffizienz: D

### 6. Sonstige Highlights:

Zustand: modernisiert

Umgebung: Gute Erreichbarkeit von Einkauf, Schulen, ÖPNV.

Fazit: Dieses komplett modernisierte Einfamilienhaus bietet zeitgemäßen Komfort, viel Platz und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Es kann zeitnah bezogen werden und befindet sich durch die umfassende Sanierung in einem hervorragenden technischen Zustand.

**CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim**

## Tutto sulla posizione

Ihre Oase der Ruhe in perfekter Anbindung – Leben im grünen Duisburg-Süd

Dieses ansprechende Einfamilienhaus profitiert von einer der begehrtesten Lagen in Duisburg-Süd. Die Straße besticht durch ihre verkehrsberuhigte und außerordentlich ruhige Umgebung – ideal für Familien, die Wert auf Sicherheit und ungestörtes Wohnen legen.

Der absolute Pluspunkt dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zur St. George's, The British International School. Nur wenige Gehminuten entfernt, eröffnet sich Ihren Kindern der Zugang zu einer erstklassigen, internationalen Bildungseinrichtung – ein entscheidender Standortvorteil für anspruchsvolle Familien. Aber auch sonst sind alle Kindergärten und Schulen schnell erreicht.

Die tägliche Versorgung ist ebenfalls gesichert: Das EDEKA Center Angerbogen, Aldi-Süd, Rewe, DM, Rossmann usw. liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und bieten ein umfangreiches Sortiment für den komfortablen und schnellen Wocheneinkauf.

Trotz der idyllischen Ruhe sind Sie hervorragend angebunden. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in nur ca. 20 Autominuten bequem zu erreichen. Ob für den Beruf, kulturelle Events, Einkaufsbummel oder den Flughafen – die Metropole liegt Ihnen quasi vor der Haustür. Durch die exzellente Anbindung an die A59 und die Nähe zur A40 sind auch andere Zentren der Metropole Ruhr schnell erreichbar.

Vereinigen Sie das Beste aus beiden Welten: genießen Sie das ruhige, fast dörflich anmutende Flair einer familienfreundlichen Sackgassenlage und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zu urbanen Zentren, erstklassigen Bildungsangeboten und einer exzellenten Infrastruktur.

Eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.

**CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25080026 - 47259 Duisburg / Ungelsheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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