Duisburg / Overbruch

Gemütliches Eigenheim mit großem Garten

??????? ????????: 25080011

???? ??????: 295.000 EUR • ?????????: ca. 94 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 486 m²

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ??? ?????

??????? ????????	25080011
?????????	ca. 94 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1936
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	295.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 42 m²

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.03.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	150.60 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1997

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ???????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ???????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ???????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ???????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ???????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

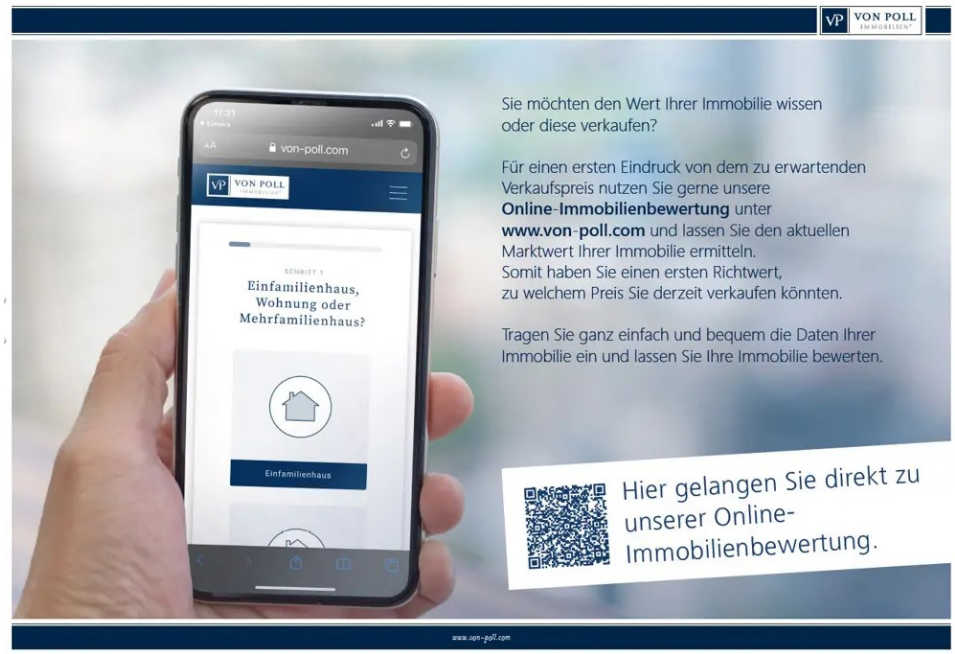
?? ???????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ???????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ???????



??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

?? ???????

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1936, die auf einem ca. 486 m² großen Grundstück einladenden Wohnraum bietet. Mit einer Wohnfläche von etwa 94 m² erstreckt sich dieses Haus über zwei Etagen und bietet durch seine kluge Raumverteilung ausreichend Platz für eine Familie.

Zentral gelegen im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der sich ideal für das tägliche Familienleben sowie für gesellige Abende mit Gästen eignet.Das Erdgeschoss verfügt zusätzlich über ein kleines Duschbad, das bequem von allen Räumlichkeiten aus zu erreichen ist. Die Küche, die an den Wohnbereich angrenzt, lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsflächen.
Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die als Rückzugsorte für alle Familienmitglieder dienen können. Hier haben Sie genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine besondere Ergänzung bietet der ausgebaute Spitzboden, der als zusätzliche Nutzfläche dient. Dieser Raum kann flexibel genutzt werden, sei es als Home-Office, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und passen sich den individuellen Bedürfnissen an.

Die Heizung des Hauses erfolgt zentral über eine Öl-Heizung, die regelmäßig gewartet wurde und somit für wohlige Wärme sorgt. Beheizte Räume und warmes Wasser sind somit jederzeit gewährleistet.

Der Außenbereich des Grundstücks lädt mit einem großen Garten zu Freizeitaktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Hier können Sie Ihren grünen Daumen unter Beweis stellen oder einfach die Natur genießen.

Durch ihre Lage in einer ruhigen Wohngegend genießt die Doppelhaushälfte eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gewährleistet, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen können.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen und gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren Vorstellungen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorführen zu dürfen.

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

????????????? ??? ???????

- Ölheizung (1997)
- Doppelverglaste Holzfenster
- manuelle Rollläden
- Teppichböden / Fliesen
- Dusch- und Wannenbad
- Garage und Stellplatz

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in sehr ruhiger Wohnlage in Duisburg-Overbruch. Die unmittelbare Nachbarschaft ist hauptsächlich geprägt von Einfamilienhäusern. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Kindergärten, Apotheken, Banken, Supermärkte, etc.) sind schnell und einfach zu erreichen.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A59 und die A3 und gelangen somit schnell in alle Richtungen des Rhein-/Ruhrgebietes.

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 150.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25080011 - 47178 Duisburg / Overbruch

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gerd Pauls

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com