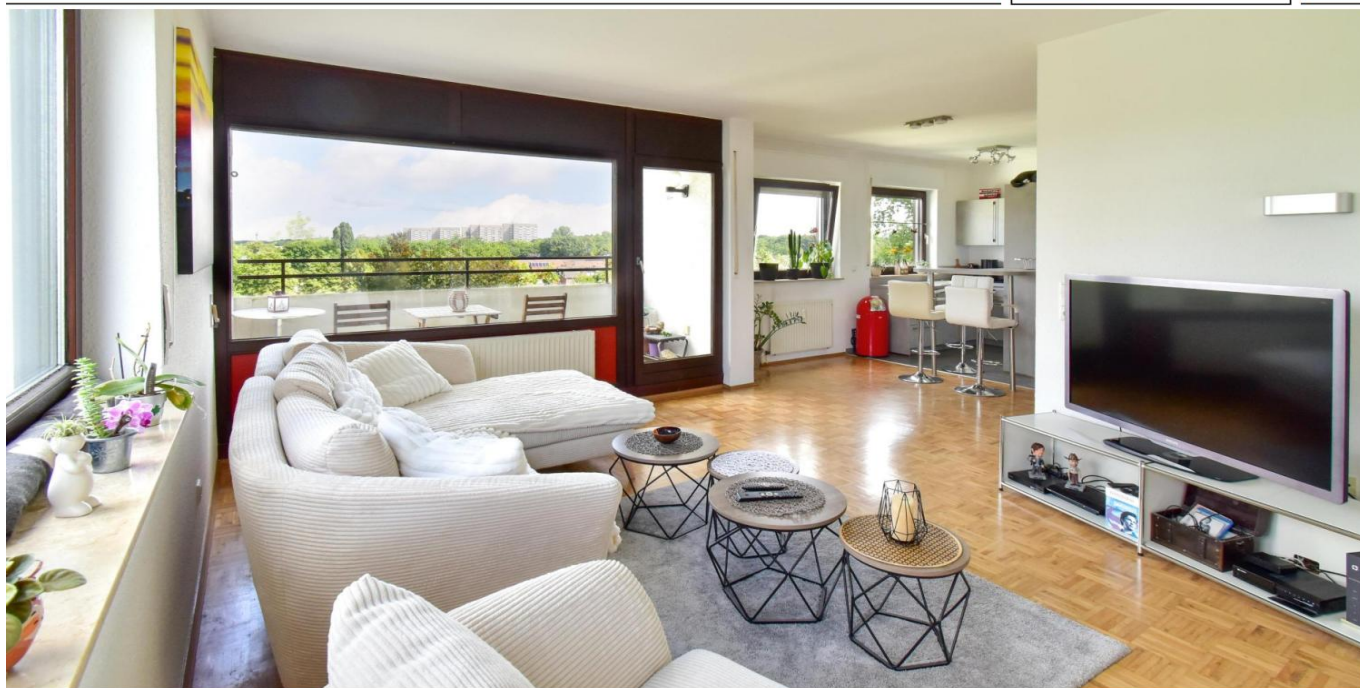


Duisburg / Großenbaum

## Maisonette-ETW in Großenbaum: 4 Zi., Loggia, Aufzug, Stellplatz, Garten mit Grill- & Spielplatz

**CODICE OGGETTO: 25080021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

- 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: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25080021              |
| Superficie netta    | ca. 88 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 4                     |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1982                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 249.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone     |

CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.02.2029    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 123.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                                |

CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## 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, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

Hier  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung



*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## 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)



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## 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: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

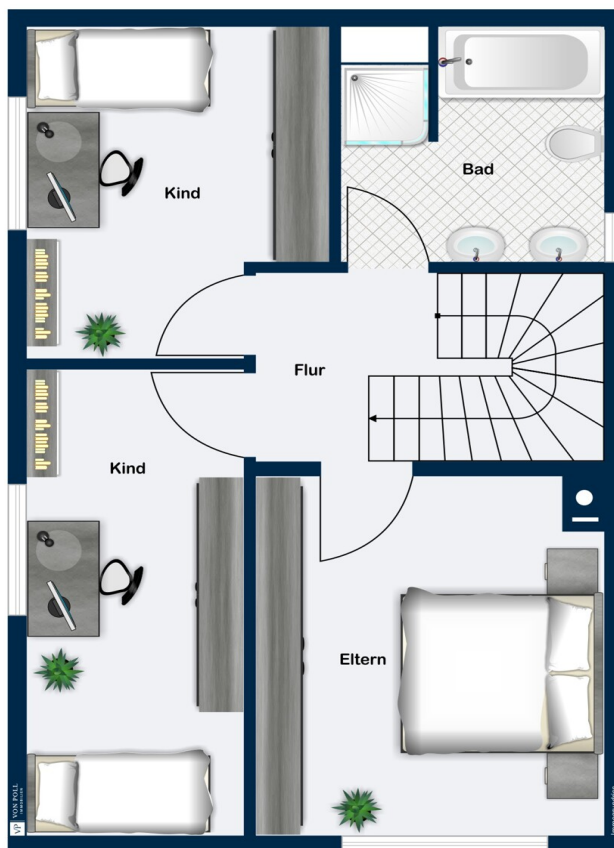
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## 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: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

## Una prima impressione

Exklusive Maisonette-Wohnung in Duisburg-Großenbaum – Ihr perfektes Zuhause zwischen Natur und Komfort

Entdecken Sie dieses Juwel modernen Wohnens in einer der begehrtesten Lagen Duisburgs! Diese modernisierte Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei lichtdurchflutete Etagen und vereint stilvolles Design mit praktischer Aufteilung. Im fünften Obergeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn-Koch-Bereich, der durch seine offene Gestaltung und das warme Echtholzparkett besticht. Die hochwertige Einbauküche mit NEFF-Geräten lässt das Herz von Hobbyköchen höher schlagen, während die angrenzende überdachte Loggia zum Verweilen bei jeder Witterung einlädt. Das Gäste-WC rundet das Angebot auf dieser Etage ab.

Ein Stockwerk tiefer erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit der komfortablen Kombination aus Wanne und Dusche. Besonders praktisch: Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die für perfekten Sicht- und Sonnenschutz sorgen. Ein kleiner Raum unter der Treppe bietet praktischen Stauraum. Das Haus selbst überzeugt mit zahlreichen Annehmlichkeiten: Ein Aufzug macht den Transport von Einkäufen zum Kinderspiel, während der überdachte Stellplatz Ihr Auto sicher unterbringt. Im Keller finden Sie nicht nur ausreichend Stauraum im eigenen Kellerraum, sondern auch einen praktischen Wasch- und Trockenraum sowie einen Fahrradkeller.

Draußen erwartet Sie ein gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz – der ideale Ort für sommerliche Abende mit Freunden und Familie. Kinder werden den eigenen Spielplatz lieben, während Sie die Ruhe der umgebenden Natur genießen.

Die Lage könnte nicht reizvoller sein: Nur wenige Schritte trennen Sie vom Wald, der 6-Seen-Platte und dem malerischen Dickelsbach. Dennoch sind Sie bestens angebunden – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sowie die S-Bahn erreichen Sie ebenso schnell wie die Autobahn für Pendler.

Mit der 2025 durchgeführten Modernisierung inklusive Dachsanierung und Gründachpaket erhalten Sie eine Immobilie der Energieeffizienzklasse D, bei der alle wichtigen Investitionen bereits getätigt wurden.

Diese Wohnung ist mehr als vier Wände – sie ist ein Lebensgefühl. Ob als Familiendomizil, Kapitalanlage oder komfortables Eigenheim: Hier finden Sie alles, was ein anspruchsvolles Zuhause ausmacht.

Verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot.

**CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

## Dettagli dei servizi

Exklusive Maisonette-Wohnung in Duisburg-Großenbaum – Kurzfassung

Wohnkonzept:

- Modernisierte Maisonette über 2 Etagen (ca. 88m<sup>2</sup>)
- 4 Zimmer (3 Schlafzimmer + Wohnbereich)
- Hochwertige Ausstattung mit Einbauküche mit NEFF Geräten & Echtholzparkett im Wohnbereich
- Überdachte Loggia & Gäste-WC

Besondere Features:

- Aufzug & überdachter Stellplatz
- Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz + Spielplatz
- Eigener Kellerraum + Waschküche & Fahrradkeller zur allgemeinen Nutzung
- 2025 modernisiert (Dachsanierung inkl. Dämmung)

Perfekte Lage:

Direkt am Waldrand

- Fußläufig zur 6-Seen-Platte
- Nah zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten & ÖPNV (S-Bahn)
- Schnelle Autobahnanbindung (A59)

Ideal für:

- Naturverbundene Familien
- Anspruchsvolle Berufstätige
- Investoren mit Qualitätsanspruch

Energieeffizienzklasse D – Modernisierungskosten bereits getragen!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin für dieses besondere Wohnangebot!

**CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

## Tutto sulla posizione

Idyllische Wald- und Seenlage mit exzellenter Infrastruktur

Die Maisonette-Wohnung in Duisburg-Großenbaum vereint die Vorzüge einer ruhigen, grünen Wohnlage mit der perfekten Anbindung an die Stadt.

Natur pur direkt vor der Haustür:

Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Waldgebiet – ideal für erholsame Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren.

Die beliebte 6-Seen-Platte mit ihren weitläufigen Wasserflächen und Freizeitmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar und lädt zum Segeln, Spazieren oder einfach zum Entspannen am Ufer ein.

Der nahegelegene Dickelsbach mit seinen idyllischen Wegen rundet das Naturerlebnis ab.

Perfekte Infrastruktur für den Alltag:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Gute Verkehrsanbindung: Die A59 ist schnell erreichbar, und mit dem ÖPNV (Bus & S-Bahn) gelangen Sie bequem in die Duisburger Innenstadt, nach Düsseldorf oder zum Düsseldorfer Flughafen.

Schulen und Kindergärten in der Umgebung machen die Lage besonders familienfreundlich.

Das Beste aus beiden Welten: Hier genießen Sie die Ruhe und Erholung einer walddichten Wohnlage – und sind dennoch optimal angebunden, um schnell in der Stadt oder auf der Autobahn zu sein. Ein echtes Highlight für alle, die Natur und Komfort gleichermaßen schätzen!

**CODICE OGGETTO: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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: 25080021 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## 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)