

Duisburg

# Denkmalgeschütztes Siedlungshaus sucht fleissige Handwerker!

CODICE OGGETTO: 23070019

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 238 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

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

CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23070019    | Prezzo d'acquisto                  | 149.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 70 m²   | Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3.5         | Modernizzazione / Riqualificazione | 1980                                                                      |
| Camere da letto     | 2           | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1           | Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |
| Anno di costruzione | 1903        |                                    |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg**

## Una prima impressione

Dieses denkmalgeschützte Reihemittelhaus liegt in der 1903 erbauten Margarethensiedlung. Mit viel handwerklichem Geschick und viel Herz für Altbauten, kann aus dieser Immobilie eine kleines Schmuckstück werden und ist ideal für 1-3 Personen. Im Erdgeschoß finden Sie eine gemütliche Wohnküche und ein kleines Wohnzimmer vor. In dem kleinen Anbau befindet sich das einzige Bad. Durch den Zwischenflur gelangen sie zum Einen in den Keller (Teilunterkellung) und in den Innenhof der mit einer baufälligen Pergola versehen ist. Dahinter erstreckt sich der schöne längliche Garten aus dem sich sehr viel zaubern lässt. In der Nachbarschaft wurden nach hinten raus größere Anbauten getätigt und lässt vermuten, dass es sich wohl mit dem Denkmalschutz vereinbarenn lässt, falls man den Wohn-Ess- und Badbereich erweitern möchte. (Wir verweisen hier auf das Bauamt und den Denkmalschutz). Im Obergeschoß befinden sich zwei Schlafräume und über eine Holztreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der nur als Hobby-Lagerraum dient (keine Wohnfläche!). In dem Vorgarten befindet sich ein Außenstellplatz für Ihren PKW. Ein hübsches Haus mit viel Tradition und Potenzial, zentral gelegen.

CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## Dettagli dei servizi

Die Ausstattung ist als einfach zu beschreiben, doch besonders die alten Holzdielen könnten zu neuem Leben erweckt werden.

Bitte beachten Sie, dass das Haus denkmalgeschützt ist!

- Holzfenster einfachverglast
- Holzdielen, PVC, Teppichboden
- Gasheizung mit Heizkörper
- Bad, Elektrik und Wasserleitungen aus den 80er Jahren
- Pergola und Gartenhaus auffällig
- schöne Terrasse/Innenhof
- großer Garten
- Außenstellplatz im Vorgarten

**CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg**

## Tutto sulla posizione

In dieser Siedlung wird der dörfliche Vorstadtcharakter mit einer parkähnlichen angelegten Wohnsiedlung kombiniert. Das Haus liegt zentral gelegen an der Straße im Herzen von Duisburg-Rheinhausen. Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen und auch diverse Parkanlagen oder den Rheindamm. Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben.

CODICE OGGETTO: 23070019 - 47226 Duisburg

## Ulteriori informazioni

**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: 23070019 - 47226 Duisburg

## Partner di contatto

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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