

Duisburg / Wanheimerort

## 2,5 Zimmer modernisierte Jugendstil ETW mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und EEK D in Wanheimerort

Objektnummer: 25080019



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

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

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

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25080019              |
| Wohnfläche   | ca. 76 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 2.5                   |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1913                  |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 149.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 114.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 26.09.2028 | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1913              |

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



**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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie





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

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



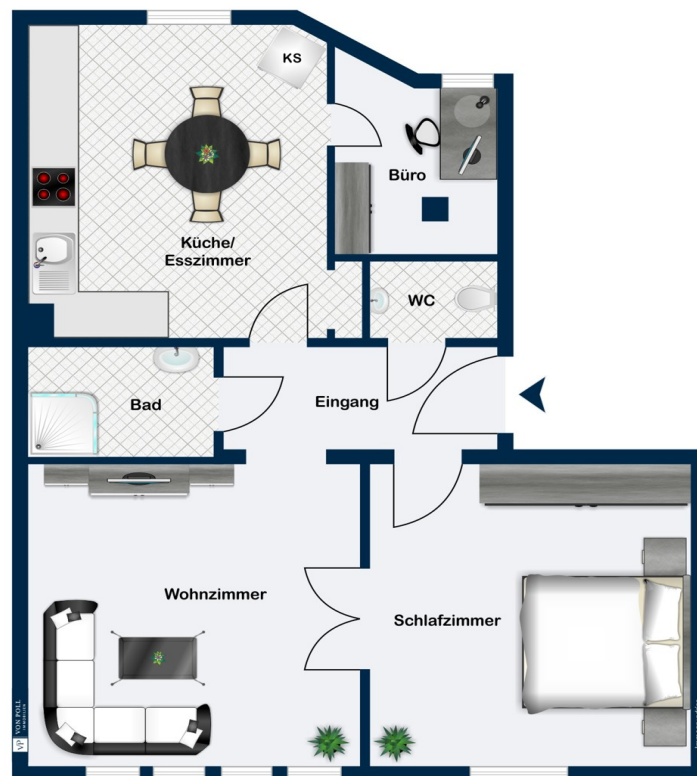
Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## 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: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Jugendstil-Eigentumswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1913. Die Wohnung wurde in den letzten drei Jahren umfangreich modernisiert und ist ab dem 01.02.2026 verfügbar.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt 2,5 Zimmer. Ein besonderes Highlight sind die klassisch gestalteten Kassettentüren sowie die imponierende Flügeltüre, welche das Wohnzimmer elegant mit dem Schlafzimmer verbindet und für ein großzügiges Raumgefühl sorgt. Die hohen Decken und die zahlreichen Fenster verleihen der Wohnung eine helle, einladende Atmosphäre.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten ausgestattet und ist im Kaufpreis bereits inbegriffen. Der großzügige Küchenbereich verfügt über eine integrierte Essgelegenheit und bietet ausreichend Platz für kulinarische Erlebnisse und gemeinsames Beisammensein.

Die durchdachte Raumaufteilung zeichnet sich außerdem durch eine separate Toilette und ein Duschbad aus, was die Wohnung besonders funktional und alltagstauglich macht. Diese Raumaufteilung ermöglicht eine vielfältige Nutzung, sei es für Singles, Paare oder als Wohngemeinschaft.

Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Fernwärmanlage, die nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch zur Energiebilanz des Gebäudes beiträgt. Das Angebot wird durch einen eigenen abschließbaren Kellerraum komplettiert.

Die umfangreichen Modernisierungen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden, vereinen den Charme der Vergangenheit mit dem Komfort der Gegenwart. Die ideale Kombination aus historischem Charakter und modernen Annehmlichkeiten macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Wohnungssuchende.

Dank der zentralen Lage bietet die Wohnung eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Diese Wohnung ist eine ideale Wahl für all jene, die Wert auf stilvolles Wohnen in historischem Ambiente legen und gleichzeitig von modernen Ausstattungsmerkmalen

profitieren möchten.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Ihnen alle erforderlichen Informationen zukommen zu lassen.

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Ausstattung und Details

Charmante Jugendstil-Wohnung mit modernem Komfort

Objekt:

- 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 76 m<sup>2</sup>)
- Baujahr 1913 | Umfassend modernisiert (2021–2024)
- Verfügbar ab 01.02.2026

Highlights:

- Jugendstil-Charme: Hohe Decken, originale Kassettentüren & elegante Flügeltür zwischen Wohn- und Schlafbereich
- Moderne Ausstattung: Hochwertige Einbauküche (inkl. Markengeräte), separates Duschbad & WC
- Effiziente Fernwärme & eigener Kellerraum

Lage:

- Zentral in Duisburg: Gute Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten & Kultur
- Nahversorgung, Cafés und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe

Ideal für:

- Anspruchsvolle Käufer, die Historisches mit Komfort verbinden möchten
- Singles, Paare oder Wohngemeinschaften

Besichtigungstermin?

Tel. 0 203 - 36 39 893 0

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

Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gern!

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Alles zum Standort

### Perfekte Anbindung & Nahversorgung

Die Eigentumswohnung liegt im beliebten Duisburger Stadtteil Wanheimerort und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und exzellente Verkehrsanbindung:

#### - Top-ÖPNV-Anbindung:

Nur 3 Gehminuten zur U-Bahn-Station „Im Schlenk“ (Linie U79), die Sie in 10 Minuten zum Duisburger Hauptbahnhof und in 20 Minuten nach Düsseldorf bringt.

Bus-Haltestellen (z. B. Linie 934) in unmittelbarer Nähe für weitere Verbindungen.

#### - Einkaufen direkt vor der Haustür:

REWE-Supermarkt und DM-Drogeriemarkt in nur 2–3 Gehminuten erreichbar – ideal für den täglichen Bedarf.

Weitere Läden, Bäckereien und Dienstleister in der Umgebung.

#### - Schnell erreichbare Highlights:

Duisburger Innenstadt & Hauptbahnhof in wenigen Minuten.

Rheinpromenade und Innenhafen (ca. 5 Min. mit dem Auto) für Freizeit & Gastronomie.

Gute Anbindung an A59 & B8 für Autofahrer.

#### - Lebenswertes Umfeld:

Ruhige Wohnstraße mit guter Mischung aus Familien und Berufstätigen.

Kindergärten, Schulen und Ärzte in der Nähe.

Ideal für alle, die zentral wohnen und trotzdem keine langen Wege haben möchten!

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.  
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.

Objektnummer: 25080019 - 47055 Duisburg / Wanheimerort

## 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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