

Duisburg / Aldenrade

# Charmante Dachgeschosswohnung mit modernem Design und viel Licht

????????? ??????????: 25080015



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

???? ??????????: 600 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ??? ??????

|                     |                       |                  |                  |
|---------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| ???????? ?????????? | 25080015              | ????? ?????????? | 600 EUR          |
| ????????????        | ca. 75 m <sup>2</sup> | ????????????     | 200 EUR          |
| ????????            | 2                     | ????????         |                  |
| ????????            | 2                     | ????????         | ??????           |
| ???????????? ???    | 1                     | ????????????     |                  |
| ????????            |                       | ??????           | ?????,           |
| ????????            | 1                     |                  | ????????????     |
| ????????            |                       |                  | ??????, ???????? |
| ????? ????????????? | 1981                  |                  |                  |
| ????? ????????????? | 1 x ????????????      |                  |                  |
|                     | ????? ?????????????,  |                  |                  |
|                     | 30 EUR (???????????)  |                  |                  |

???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

|  |                      |  |                |
|--|----------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????????<br>??????????????<br>??????????????                                     | 147.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????????? ??? | 08.08.2028           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                              | E              |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>??????????????????? | 1981           |

???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????



???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????



??????? ???????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ????????



???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????





???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????



???????? ??: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ????????



**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

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**

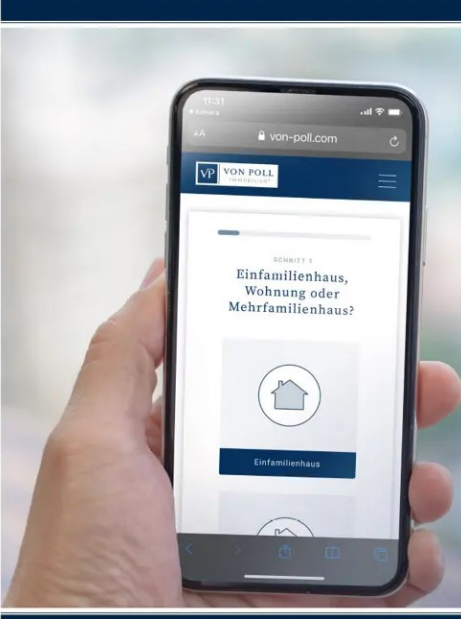


Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/duisburg](http://www.von-poll.com/duisburg)

???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

?? ?????????




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

??????? ???????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1981 mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet komfortables Wohnen in einer ansprechenden Umgebung. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernen Annehmlichkeiten. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein geräumiges und helles Wohnzimmer, das durch die großzügigen Fensterflächen viel Tageslicht erhält. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ansprechende Dachloggia, die auch einen Zugang von der Küche aus bietet. Die Einbauküche ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Stauraum sowie alle notwendigen Geräte für den täglichen Gebrauch. Die angeschlossenen Außenflächen erweitern das Wohngefühl und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Das separate Schlafzimmer ist mit einem Kleiderschrank ausgestattet und ebenfalls gut geschnitten, um ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung zu bieten. Ein helles, großes Badezimmer, das im Jahr 2015 umfassend saniert wurde, ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und verfügt zudem über ein großes Fenster, das für eine angenehme Belüftung sorgt. Die Diele empfängt mit Großzügigkeit und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der separate Mieterkeller weiteren Platz bietet, um persönliche Gegenstände sicher aufzubewahren. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Gemeinschaftsbereich im Keller. Hier befinden sich ein großer Gemeinschaftstrockenraum sowie ein Gemeinschaftswaschkeller, die den Alltag erleichtern. Die Heizungsart der Immobilie ist eine effiziente Zentralheizung, die für gleichmäßige Wärme in der gesamten Wohnung sorgt. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die bequem per Knopfdruck bedient werden können. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehört ein Stellplatz auf dem Hof, der komfortables Parken ermöglicht. Zudem ist eine Gartennutzung vorgesehen, die den Bewohnern die Möglichkeit bietet, grüne Freiflächen zu nutzen und zu genießen. Insgesamt bietet diese gepflegte Dachgeschosswohnung modernes Wohnen in einem ansprechenden Umfeld und eignet sich optimal für Singles oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumnutzung und eine gute Ausstattung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser Immobilie überzeugen zu lassen.

???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

- Doppelverglasung
- Gasheizung
- Dachloggia
- Einbauküche
- Echtholzparkett, Steinboden, Fliesen
- elektrische Rollläden
- Stellplatz
- Gartennutzung

???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Norden Duisburgs. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Kindergärten, Apotheken, Banken, Supermärkte, etc.) sind schnell und einfach zu erreichen. Unweit entfernt liegt der Revierpark Mattlerbusch samt Niederrhein-Therme. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A59 und die A3 und gelangen somit schnell in alle Richtungen des Rhein-/Ruhrgebietes.

??????? ????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25080015 - 47179 Duisburg / Aldenrade

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

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

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55 Duisburg  
E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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