

Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## Vielseitige Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und vielen Möglichkeiten

????????? ??????????: 24070005

VERKAUFT



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

???? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 513 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

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

??????? ?????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                                  |
|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------|
| ??????? ?????????    | 24070005              | ????? ???????        | 279.000 EUR                      |
| ???????????          | ca. 96 m²             | ???????????          | Käuferprovision                  |
| ????? ???????        | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl.            |
| ?????????            | 6                     |                      | MwSt.) des                       |
| ????????????? ???    | 3                     |                      | beurkundeten                     |
| ??????????           |                       |                      | Kaufpreises                      |
| ??????????           | 2                     | ????? ?????????????? | 1994                             |
| ????? ?????????????? | 1951                  | ?????????            | ???????                          |
| ????? ?????????????? | 2 x ???????           | ??????????????       |                                  |
|                      |                       | ???????              | ?????????, ??????,<br>?????????? |

???????? ??????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

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

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????  | ???????? ???????<br>??????????                                                | 278.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.04.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1951           |

??????? ???????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ???????



??????? ???????? : 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ????????



??????? ??????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ???????



??????? ?????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ????????



??????? ???????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ???????



??????? ???????? : 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ????????



??????? ??????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ???????



??????? ???????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ????????



??????? ???????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ???????



??????? ?????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ????????



??????? ???????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ???????



??????? ?????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ????????



??????? ???????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ???????



??????? ???????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ????????

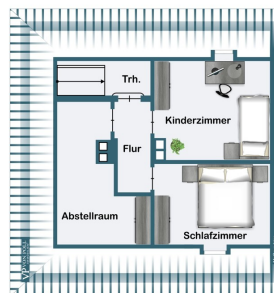


???????? ??: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss

??????? ???????? : 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

?? ????????

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)

??????? ?????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

## ??? ?????? ?????????

Modernisierte Doppelhaushälfte erbaut 1951 in zentraler Lage zu verkaufen! Dieses großzügige Mehr-Generationen-Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 96m² und diverse wohnlich ausgebaute Nutzflächen, unterteilt in 2 Wohneinheiten auf einem Grundstück von ca. 513 m². Das Haus wurde seitdem liebevoll gepflegt und ist in einem gutem Zustand. Die Erdgeschoss-Wohnung bietet 2,5 Zimmer, davon ein Wohn-Esszimmer, Küche, 1 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, sowie eine geräumige Garten-Terrasse, auf der Sie die warmen Sommertage entspannt genießen können. Hinzu kommen noch der Keller mit 3 Räumen und der Anbau, der sich im Erdgeschoss befindet, mit Waschküche sowie Büro. Die zweite Wohneinheit im OG und DG bietet 2 Zimmer im OG, davon Küche, Wohn-Esszimmer, Badezimmer, sowie eine herrliche Dachterrasse, die sich auf dem Dach des Anbaus befindet. Von hier genießen Sie einen erhabenen Blick in den Garten. Im Spitzboden gibt es ein kleines Schlafzimmer, ein kleines Kinderzimmer und einen Speicherraum, der als Aufbewahrungsmöglichkeit dient. Die Ausstattung des Hauses ist einfach, aber funktional. Im Jahr 2011 wurde eine neue Küche eingebaut und das Treppenhaus sowie das Bad wurden in den Jahren 1999-2000 renoviert. Die Gas-Zentralheizung von 1993 sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und im Jahr 2013 wurden die Fenster im Badezimmer und im Dachgeschoss erneuert. Eine Kellerbar lädt zum gemütlichen Beisammensein ein und eine extra Wasseruhr für den Garten ermöglicht eine leichte Bewässerung der Pflanzen und hält die Wasserkosten niedrig. Die Modernisierungen der letzten Jahre, wie die Erneuerung des Sektionaltors der Garage im Jahr 2015 oder die Installation einer neuen SAT-Anlage im Jahr 2019, machen das Haus zu einem gepflegtem und komfortablen Zuhause. Zudem wurde im Jahr 2016 ein Kunstrasen auf dem Balkon verlegt, um eine pflegeleichte Grünfläche zu schaffen. Ein besonderes Highlight ist die Klimaanlage im Dachgeschoss, die für angenehme Temperaturen auch an heißen Tagen sorgt. Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, so dass Sie hier ein entspanntes Wohnen genießen können. Autoliebhaber werden sich der hintereinandergesetzten Doppel-Garage erfreuen, die Platz für 2 PKW's bietet. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte viel Raum und Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charme, mit guter Aufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind, dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie!

??????? ???????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

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

- Gaszentralheizung v. 1993, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Heizkörper 1994 erneuert
- Dach 1993 erneuert und gedämmt
- Küche teilweise gefliest
- Bad EG / OG gefliest, Bäder erneuert 1999/2012
- Unterverteilung im EG und OG erneuert
- Doppelisolierverglasung/weiße Kunststofffenster
- Holzeinfachtüren
- Hochterrasse auf dem Anbau im ersten OG
- große Gartenterrasse und großer Garten
- EG Laminat und Fliesen und Teppich
- OG Sisal-Teppich und Fliesen
- DG Teppich
- 1 kleines Schlaf-/und 1 kleines Kinderzimmer sowie ein Speicher im DG, die nicht in der Wohnfläche inkludiert sind
- Terrasse und Balkon mit Markise ausgestattet, manuell bedienbar
- Doppel-Garage mit elektrischem Sektionaltor, Pkw stehen hintereinander !
- Gartenwasserversorgung mit separatem Wasserzähler

??????? ?????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

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

Hier finden Sie einen der schönen und grünen Stadtteile von Duisburg Rheinhausen / Friemersheim. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets. Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Moers und der "Samt und Seide"- Stadt Krefeld genießt man hier die Vorzüge einer Großstadt und ist trotzdem mitten in der Natur. Die unmittelbare Nähe zu diversen Seen (Töppersee und Krupp See etc. mit div. Wassersportmöglichkeiten) und die Rheinnähe macht das Leben hier sehr angenehm. Verkehrstechnisch bleiben keine Wünsche offen, die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar und ohne Auto ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt von Duisburg, in Moers, in Krefeld und sogar in Düsseldorf. Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

??????? ?????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 278.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24070005 - 47229 Duisburg / Friemersheim – Friemersheim

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

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

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)