

Duisburg - Homberg

## Casa adosada en el corazón del casco antiguo de Homberg

Número de propiedad: 25070013



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 347 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 25070013               |
| Superficie habitable | ca. 153 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 5.5                    |
| Dormitorios          | 4                      |
| Baños                | 2                      |
| Año de construcción  | 1904                   |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado central                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 22.09.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 233.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1904                   |

Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



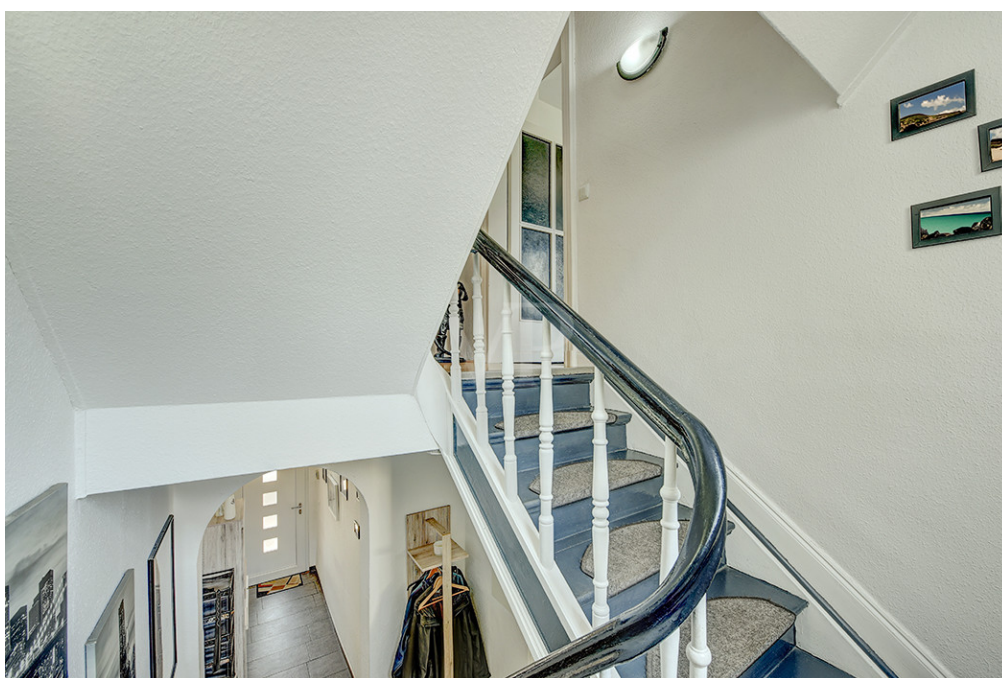
Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



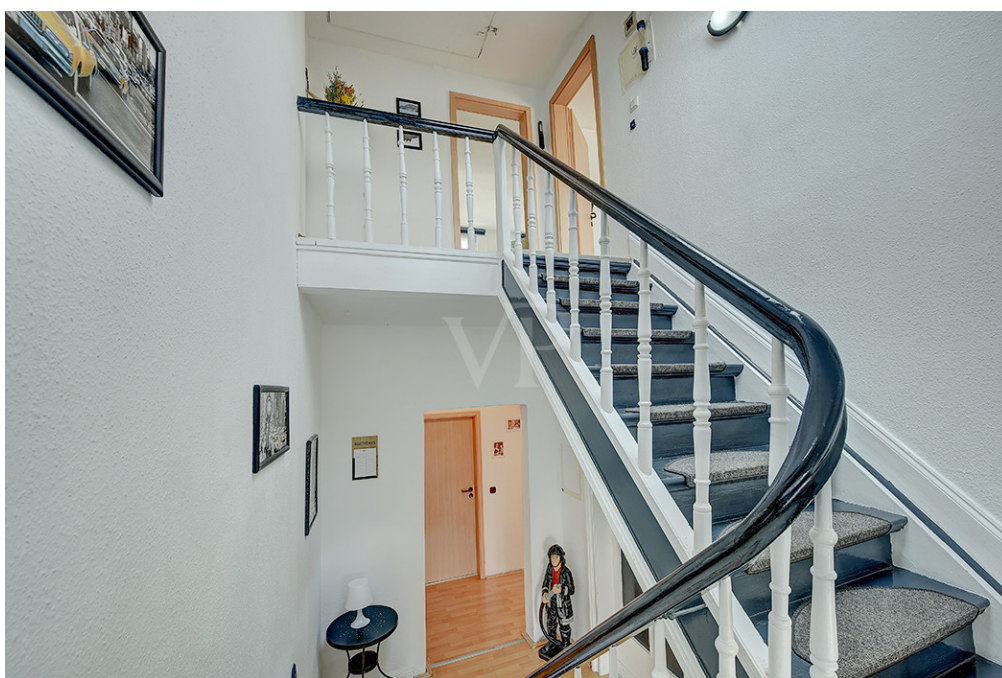
Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg

## Una primera impresión

Esta casa adosada modernizada, construida originalmente en 1904, es una opción atractiva para quienes valoran espacios amplios, una ubicación céntrica y la comodidad moderna. Con aproximadamente 153 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 347 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece amplio espacio para diversas estancias. Su cuidada distribución es ideal tanto para familias como para parejas que buscan espacio adicional. En la planta baja, un amplio recibidor conduce al espacioso salón-comedor. Los amplios ventanales aportan abundante luz natural y crean un ambiente agradable. Un recibidor en la parte trasera da acceso a la terraza y al jardín, y conduce a la cocina y a un moderno baño con ducha. La cocina está equipada de forma funcional y ofrece espacio para electrodomésticos modernos, además de una elegante barra americana. Un práctico trastero, en forma de gran armario empotrado, completa la planta baja y ofrece espacio adicional para guardar enseres domésticos. En la planta superior, hay dos dormitorios amplios y luminosos, y otro en el ático, uno de los cuales incluye un trastero que también puede utilizarse como vestidor. Las cuatro habitaciones son amplias y pueden utilizarse individualmente como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Disponen de dos baños con luz natural: el más grande, en la planta superior, cuenta con ducha, mientras que el más pequeño, también con ducha, se encuentra en la planta baja. Las modernas instalaciones del edificio, los baños, las ventanas, todo el tejado (incluidas las vigas, las buhardillas y el aislamiento) y el sistema de calefacción central se modernizaron integralmente entre 2000 y 2014, garantizando un confort contemporáneo y una eficiencia energética óptima. Las características de la propiedad cumplen con los estándares de una vivienda bien mantenida: suelos resistentes, ventanas de doble acristalamiento y reformas profesionales garantizan una alta calidad de vida. Las paredes están pintadas de forma uniforme en tonos claros, lo que permite un diseño individualizado de cada estancia. La calefacción central garantiza temperaturas agradables durante los meses más fríos. El jardín trasero de la casa colinda con la terraza y ofrece amplio espacio para actividades de ocio, parterres o una pequeña zona de estar. El terreno está diseñado para facilitar el mantenimiento, simplificando así el mantenimiento regular. Actualmente, sirve como un oasis de tranquilidad y un paraíso de juegos infantiles. Una ampliación funciona como caseta de jardín, y en la parte trasera hay una terraza cubierta con una preciosa vista al jardín. Un sótano abovedado y un lavadero independiente ofrecen prácticas opciones de almacenamiento. Puede aparcar su coche en la calle frente a la casa o en la gran plaza del mercado, que ofrece aparcamiento gratuito excepto en ciertas fechas. La ubicación de la casa es ideal, cerca de tiendas, transporte público y diversas instalaciones de ocio. Colegios y guarderías también están cerca, lo que hace que la infraestructura sea excelente. Básicamente, todo está a poca distancia a pie. En general, esta casa adosada ofrece una combinación equilibrada de espacio habitable, distribución de las habitaciones y un estado de conservación impecable. La reciente modernización en 2020

garantiza un estándar contemporáneo. Estaremos encantados de invitarle a una visita para que pueda ver esta propiedad con sus propios ojos. Esperamos su consulta.

**Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Detalles de los servicios

Gasheizung erneuert in 2014

Dachstuhl, Dach mit Dämmung und Gaupen erneuert in 2000

Elektrik erneuert in 2000

Wasserleitungen erneuert in 2000

- Haupthaus voll unterkellert

- Anbau (Küche / Bad) teilunterkellert (unter der Küche ist ein Keller mit einer Raumhöhe von 165 cm)

- doppelverglaste, weiße Kunststofffenster Bj. 2005

- Rollläden, manuell im OG

- Rollläden elektr. im EG

- Dachflächenfenster Bj. 2020

- Bad im EG mit Fenster in 2019 erneuert

- weiteres Bad mit Fenster im OG erneuert in 2020

- Elektrik mit Unterverteilung, Wasser, Steigleitungen und Abwasser kpl. von Bj. 2000/2001

- Aufstellpool mit Balkonkraftwerk für Poolpumpe

- Gartenpumpe

- Kletterturm

- Spielhaus mit Rutsche

**Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## **Todo sobre la ubicación**

Das Haus befindet sich in Duisburg-Homberg, in bevorzugter Wohnlage . Von hier aus erreichen Sie des Nacherholungsgebiet "Üttelsheimer See" in wenigen Minuten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind in der Nähe. Ebenso Grund- sowie weiterführende Schulen.

Das Neben-Zentrum "Duisburg Alt-Homberg" mit zahlreichem Einzelhandelsangebot sowie das Krankenhaus "Helios Klinik" befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Autobahnanbindungen A42 sowie A40 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenso das Rheinufer.

**Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 233.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Número de propiedad: 25070013 - 47198 Duisburg - Homberg**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**

**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**

**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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