

Duisburg / Buchholz

## EFH aus 2013 mit 4 Schlafzimmern, FB-Heizung & Energieeffizienz B nahe der 6-Seen-Platte in Buchholz

CODE DU BIEN: 25080014



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 254 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25080014                      |
| Surface habitable      | ca. 146 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 2013                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine  |

CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.08.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 59.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2013                      |

CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



**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)

Hier  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung





CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété





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



CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

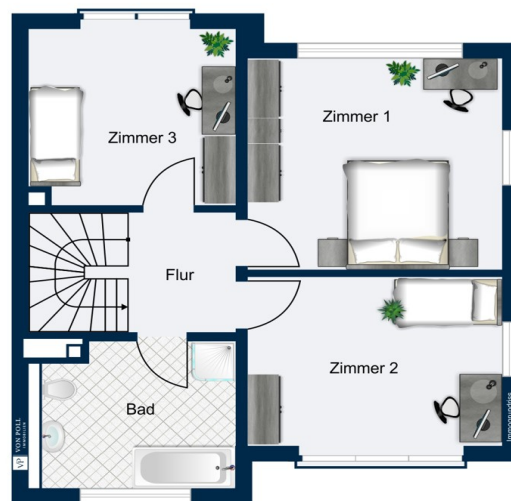


CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

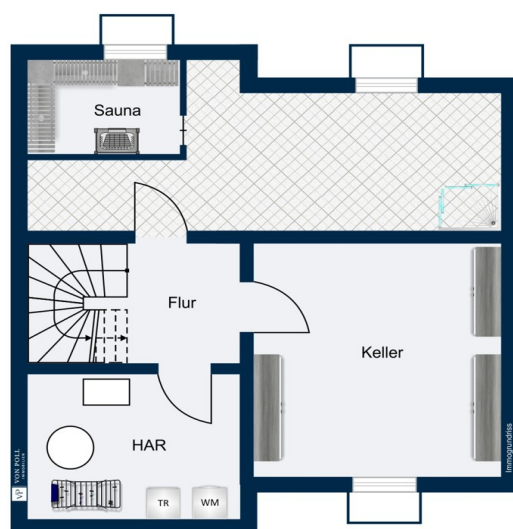
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 2013 erbaut und 2014 fertiggestellt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die bevorzugte Wohnlage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur 6-Seen-Platte sowie durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der S-Bahn-Linie S1, die fußläufig in nur 400 Metern zu erreichen ist.

Die Raumaufteilung präsentiert sich funktional und modern. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer sowie drei Bäder zur Verfügung, die Komfort und Privatsphäre für alle Familienmitglieder gewährleisten. Im Erdgeschoss bietet eine hochwertige Fußbodenheizung ein angenehm warmes Wohnklima. Die Einbauküche besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, ist bereits im Preis inkludiert und lässt keine Wünsche offen.

Besonders hervorzuheben ist der separate Wohnbereich im Dachgeschoss, der zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten bietet. Der große Keller wurde ausgebaut und beherbergt nun einen attraktiven Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessraum und zusätzlicher Dusche. Aus energetischer Sicht punktet das Haus mit einer Gasbrennwertheizung, ergänzt durch eine Solartherme und erreicht damit die Energieeffizienzklasse B.

Ein weiteres Highlight ist die 32 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Verweilen einlädt und genügend Platz für gesellige Abende oder entspannte Sonnentage bietet. Der Außenbereich wird durch ein praktisches Gerätehaus vor dem Gebäude komplettiert, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Von der bequemen Fußbodenheizung im Erdgeschoss über das elektrische Sektionaltor der Garage bis hin zum beheizten und gedämmten Keller – hier wurde an alles gedacht, was modernen Wohnkomfort ausmacht. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine gehobene Ausstattungsqualität.

Durch die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten wirkt das Haus stets einladend und freundlich. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Raumes und ist ideal für Familien geeignet, die Wert auf ausreichend Platz und Komfort legen. Der großflächige Kellerraum, der als Sauna und Fitnessraum genutzt wird, bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Wellness und Erholung im eigenen Zuhause.

Dieses Einfamilienhaus ist eine Gelegenheit, die durch ihre Ausstattung, Lage und

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

CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Détails des commodités

### Objektüberblick:

- Gepflegtes Einfamilienhaus (Baujahr 2013/14) mit 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 254 m<sup>2</sup>

### Grundstück

- Perfekte Familienimmobilie: 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, hochwertige Einbauküche inklusive
- Moderne Raumaufteilung mit separatem Wohnbereich im Dachgeschoss
- Wellness-Keller mit Sauna, Fitnessraum und Dusche

### Highlights der Ausstattung:

- ? Fußbodenheizung (EG), Solarthermie & Gasbrennwertheizung (Energieeffizienzklasse B)
- ? Große Terrasse (32 m<sup>2</sup>) + Gerätehaus für zusätzlichen Stauraum
- ? Beheizter & gedämmter Keller, elektrisches Sektionaltor für die Garage

### Top-Lage:

- Nähe zur 6-Seen-Platte – ideal für Natur- und Freizeitliebhaber
- S-Bahn-Anschluss (S1) nur 400 m entfernt – exzellente Verkehrsanbindung
- Ruhige, bevorzugte Wohngegend mit Familienfreundlichkeit

### Ihr Vorteil:

- Sofort bezugsfertig in erstklassigem Zustand
- Moderner Komfort mit hoher Energieeffizienz
- Flexible Nutzung durch zusätzlichen Wohn- und Wellnessbereich

### Ihre Chance:

Dieses Haus vereint moderne Architektur, hohen Wohnkomfort und perfekte Infrastruktur. Ideal für Familien, die Wert auf Lifestyle und Lage legen.

CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Tout sur l'emplacement

Das charmante Einfamilienhaus liegt im beliebten und familienfreundlichen Stadtteil Duisburg-Buchholz, einer grünen Oase mit exzellenter Infrastruktur und bester Anbindung. Die Lage vereint Ruhe, Natur und Urbanität perfekt – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben in einer dynamischen Region zu schätzen wissen.

### Natur & Freizeit:

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die 6-Seen-Platte, ein wahres Paradies für Erholungssuchende und Aktivurlauber. Ob Spaziergänge am Wasser, Radfahren, Joggen oder Wassersport – hier finden Sie Raum für Entspannung und Freizeitvergnügen direkt vor der Haustür.

### Exzellente Verkehrsanbindung:

Die nahegelegene S-Bahn-Haltestelle ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das Zentrum von Duisburg sowie an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die in nur etwa 20 Minuten erreichbar ist. Dank der hervorragenden Autobahnanbindung (A59, A40, A42) sind auch andere Metropolen wie Essen oder Dortmund schnell zu erreichen – perfekt für Berufspendler und Reisende.

### Umfassende Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten:

Buchholz überzeugt mit einer hervorragenden Nahversorgung: Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken und gemütliche Cafés sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem finden Sie in der Umgebung zahlreiche top bewertete Schulen und Kindergärten, was diesen Standort besonders für Familien attraktiv macht. Ein besonderes Highlight ist die renommierte St. George's – The British International School, die exzellente Bildungsmöglichkeiten bietet und internationalen Flair in die Region bringt.

### Fazit:

Dieses Einfamilienhaus in Duisburg-Buchholz bietet nicht nur ein idyllisches Zuhause in ruhiger, grüner Lage, sondern auch alle Vorteile einer modernen, gut erschlossenen Stadtregion. Die Nähe zur Natur, die exzellente Verkehrsanbindung und die erstklassige Infrastruktur machen diese Immobilie zu einer einmaligen Gelegenheit – für ein Leben in Komfort und mit besten Zukunftsperspektiven.



CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 59.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODE DU BIEN: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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