

Duisburg / Großenbaum

Weitblick über Duisburg: Helle 93 m² ETW mit 3,5-Zimmern, 2 Bädern, Garage & 2 Balkone in Großenbaum

???????? ??????????: 25080024



www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 93 m² • ??????: 3.5

??????? ?????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

???????? ??????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25080024	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 93 m²	????????????	???????
???????	9	????????????	Käuferprovision
?????????	3.5		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	2		MwSt.) des
????????????			beurkundeten
???????????	2	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1972	????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ???????	?????????	??????????

??????? ???????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

???? ???????????	ELECTRICITY
?????????????	04.04.2028
?????????????????	
?????? ??	
???? ???????????	??????????

?????????????????	BEDARF
??????????	
?????? ???????	89.40 kWh/m²a
??????????	
??????????	C
??????????????	
??????????????	
??????????	
???? ?????????????	1972
???????? ?? ??	
????????????	
????????????????	

??????? ?????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



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, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, KI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | duisburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

??????? ?????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



???????? ??????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



??????? ???????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



??????? ???????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



???????? ??????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



???????? ?????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ?????????



???????? ?????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



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

 **VON POLL**
IMMOBILIEN

Imagefilm

Von Poll Immobilien Duisburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





www.von-poll.com

??????? ???????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit, eine großzügige und lichtdurchflutete Wohnung im begehrten Duisburger Süden in Großbaum zu erwerben. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m², verteilt auf 3,5 Zimmer, verbindet diese Immobilie modernen Komfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hervorragende Lage nahe der 6-Seen-Platte mit einer top Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich im 10. Geschöß eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972. Das gepflegte Treppenhaus ist über zwei Aufzüge bequem erreichbar. Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie eine große Diele, die viel Platz für Garderobe und Alltag bietet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort.

Das Raumangebot umfasst einen hellen, offen geschnittenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum ersten Balkon und ermöglicht einen fantastischen Weitblick über den Duisburger Süden bis nach Düsseldorf – ein echter Mehrwert für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein. Die großzügigen Fensterfronten schaffen eine freundliche Atmosphäre und unterstreichen das lichtdurchflutete Wohnkonzept.

Die Wohnung bietet zwei komfortable Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Von jedem Schlafzimmer haben Sie Zugang zu einem der 2 Balkone.

Für den Komfort stehen zwei separate Badezimmer zur Verfügung: Das eine ist mit einer Wanne ausgestattet – ideal beispielsweise für ein entspannendes Bad am Abend –, das andere Badezimmer verfügt über eine Dusche für den schnellen Start in den Tag.

Im Wohnraum wurde ein gepflegter Parkettboden verlegt, der die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und für gemeinsame Mahlzeiten.

Besonders hervorzuheben ist die bereits im Preis inkludierte Garage, die eine sichere und bequeme Unterbringung Ihres Fahrzeugs sicherstellt.

Die Wohnung erfüllt die Anforderungen der Energieeffizienzklasse "C". Dies sorgt nicht nur für nachhaltigen Wohnkomfort, sondern auch für moderat kalkulierbare Nebenkosten.

Die Lage im Duisburger Süden ist aufgrund ihrer Nähe zur Natur – insbesondere zur 6-Seen-Platte – sowie der optimalen Verkehrsanbindung äußerst beliebt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die hervorragende Infrastruktur garantiert kurze Wege im Alltag.

Fazit: Diese ansprechend geschnittene Wohnung mit 3,5 Zimmern, zwei Balkonen und zwei Badezimmern, Parkettboden sowie Garage bietet Ihnen die ideale Grundlage für komfortables Wohnen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie in Duisburg-Großenbaum. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

1. Überblick

Objekt: Gepflegte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung

Lage: Duisburg-Großenbaum (begehrter Duisburger Süden)

Wohnfläche: ca. 93 m²

Etage: 10. Geschoß (mit Aufzug)

Baujahr: 1972

Besonderheit: Garage im Kaufpreis inklusive

2. Raumaufteilung & Ausstattung

Wohnen: Heller, offen geschnittener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon.

Schlafzimmer: Zwei separate Schlafzimmer, jeweils mit Balkonzugang und flexibel nutzbar.

Bäder: Zwei separate Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche).

Sonstige Räume: Große Diele mit integrierter Garderobe und ein praktischer Abstellraum.

Ausstattung: Gepflegter Parkettboden im Wohnbereich, funktionale Einbauküche, Glasfaser

3. Highlights & Besonderheiten

Balkone: Zwei Balkone, einer teilweise als Loggia mit fantastischem Weitblick (bis nach Düsseldorf).

Licht: Großzügige Fensterfronten für eine lichtdurchflutete, freundliche Atmosphäre.

Garage: Eine Garage ist im Kaufpreis enthalten (sichere Unterbringung des Fahrzeugs).

Energieeffizienz: Energieeffizienzklasse C (moderate Nebenkosten, nachhaltiger Komfort).

4. Lage & Infrastruktur

Umgebung: Hervorragende und beliebte Lage in unmittelbarer Nähe zur 6-Seen-Platte (Naherholung).

Anbindung: Optimale Verkehrsanbindung (Auto & öffentliche Verkehrsmittel).

Versorgung: Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten in wenigen Gehminuten erreichbar.

5. Fazit

Diese außergewöhnliche Wohnung kombiniert modernen Komfort, eine durchdachte Grundrissaufteilung und eine top Lage. Die Besonderheiten wie zwei Bäder, zwei Balkone, eine inkludierte Garage und der fantastische Ausblick machen sie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

???????? ?????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Idyllische Wald- und Seenlage mit exzellenter Infrastruktur

Die Eigentumswohnung in Duisburg-Großenbaum vereint die Vorzüge einer ruhigen, grünen Wohnlage mit der perfekten Anbindung an die Stadt mit einem fantastischen Weitblick.

Natur pur direkt vor der Haustür:

Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Waldgebiet – ideal für erholsame Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren.

Die beliebte 6-Seen-Platte mit ihren weitläufigen Wasserflächen und Freizeitmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar und lädt zum Segeln, Spazieren oder einfach zum Entspannen am Ufer ein.

Der nahegelegene Dickelsbach mit seinen idyllischen Wegen rundet das Naturerlebnis ab.

Perfekte Infrastruktur für den Alltag:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Gute Verkehrsanbindung: Die A59 ist schnell erreichbar, und mit dem ÖPNV (Bus & S-Bahn) gelangen Sie bequem in die Duisburger Innenstadt, nach Düsseldorf oder zum Düsseldorfer Flughafen.

Schulen und Kindergärten in der Umgebung machen die Lage besonders familienfreundlich.

Das Beste aus beiden Welten: Hier genießen Sie die Ruhe und Erholung einer waldnahen Wohnlage – und sind dennoch optimal angebunden, um schnell in der Stadt oder auf der Autobahn zu sein. Ein echtes Highlight für alle, die Natur und Komfort gleichermaßen schätzen!

??????? ???????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 89.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25080024 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

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

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com