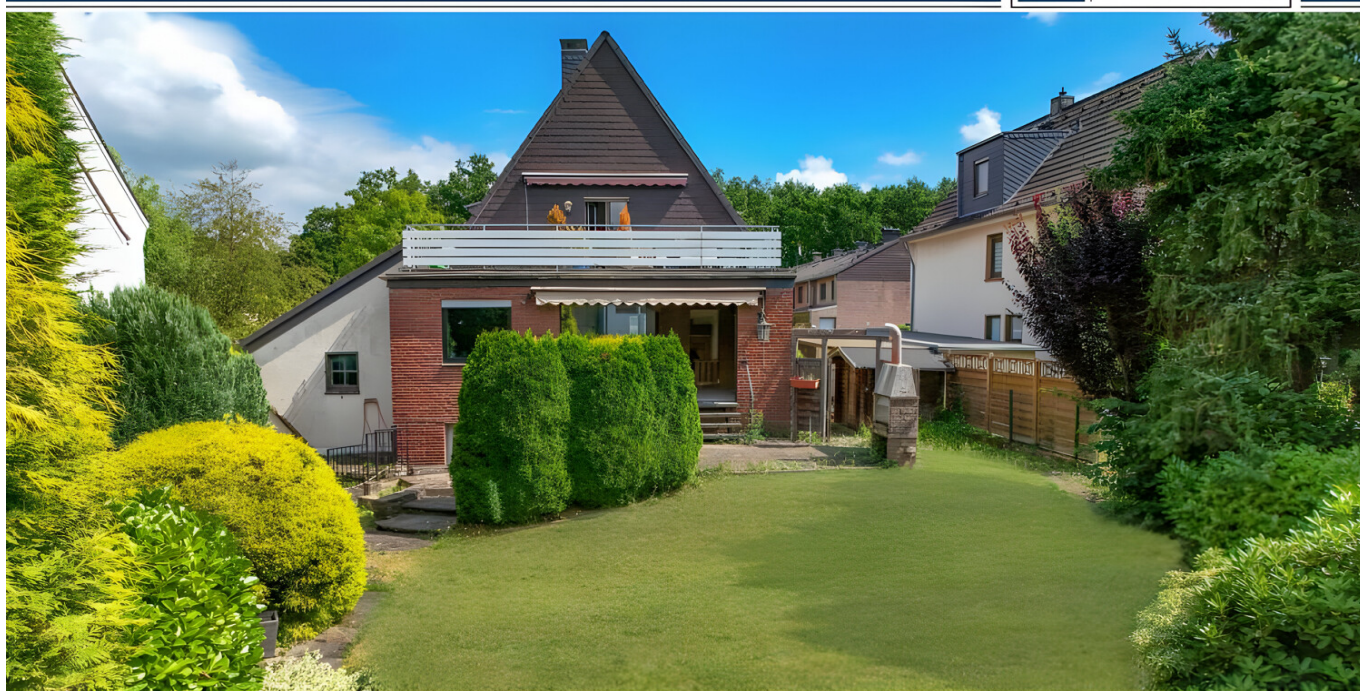


Duisburg / Buchholz

Freistehendes 1-2 FH mit hervorragender Verkehrsanbindung nahe der 6-Seen-Platte in Duisburg Süd

Codice oggetto: 25080022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 564 m²

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25080022
Superficie netta	ca. 138 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 123 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	169.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



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

Hier
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung



Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD® | www.von-poll.com/duisburg

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



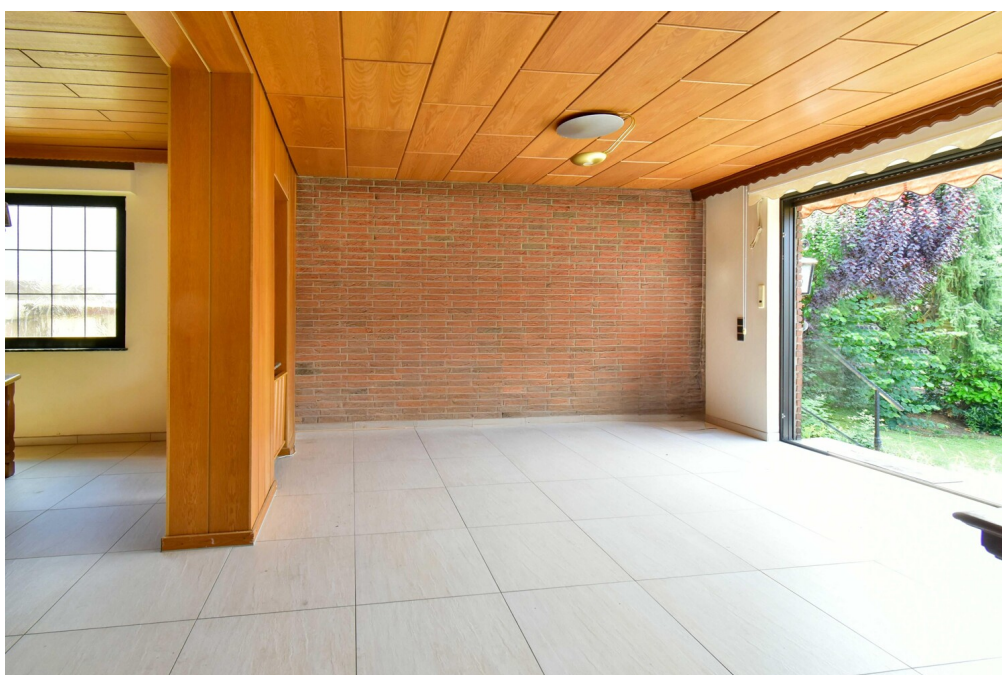
Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



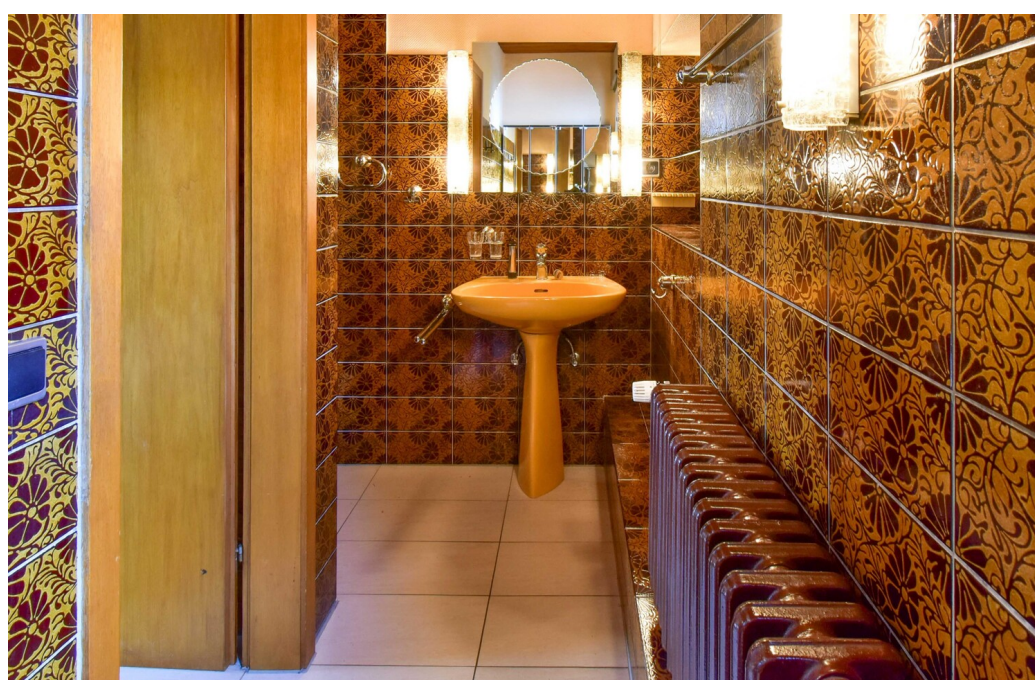
Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



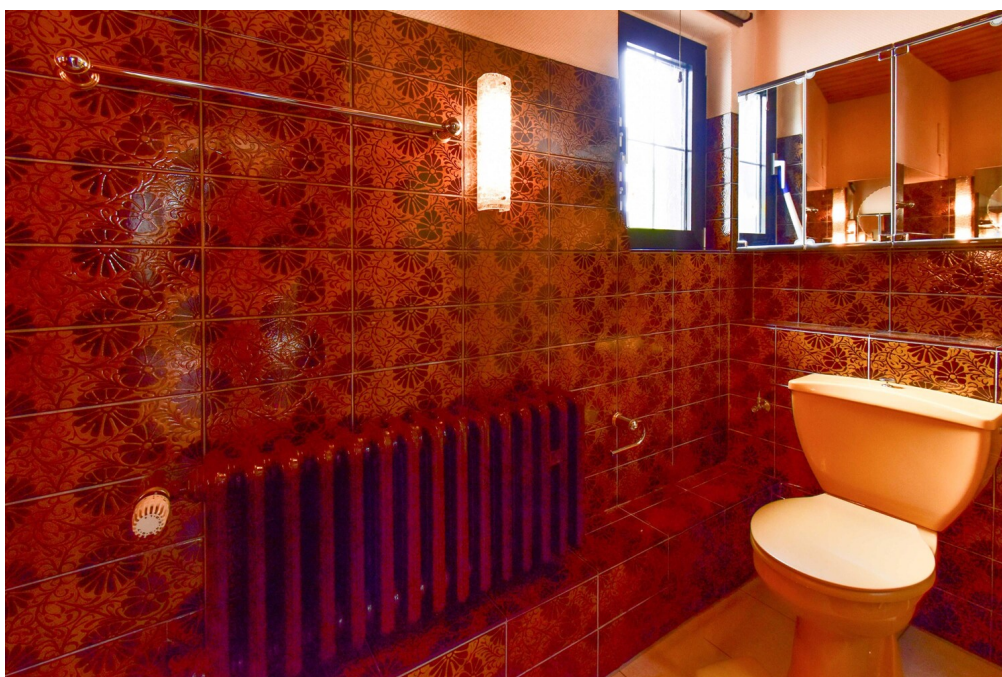
Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà





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

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

La proprietà



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Imagefilm

Von Poll Immobilien Duisburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Una prima impressione

****Freistehendes Einfamilienhaus in fußläufiger Nähe zur 6-Seen-Platte****

Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage mit optimaler Infrastruktur. Die Nähe zur beliebten 6-Seen-Platte sowie die bequemen Anbindungen an die S1, die Autobahn A59 und kurze Wege zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sorgen für ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität.

Das 1958 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 138 m² und steht auf einem großzügigen, ca. 564 m² großen Grundstück. Das Grundstück ist ansprechend angelegt und verfügt über ausreichend Platz für Freizeitgestaltung, Gärtnern oder als sichere Spielfläche für Kinder. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück.

Das Objekt wurde bisher als Zweifamilienhaus genutzt und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben dem klassischen Einfamilienhaus ist eine Nutzung als Zweifamilienhaus ebenso denkbar wie als Mehrgenerationenwohnhaus oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die 2 Einheiten sind aktuell technisch voneinander getrennt, wobei jede Einheit über eine eigene Gasheizung verfügt. Während die Gasheizung fürs Erdgeschoss eine zentrale Warmwasserversorgung anbietet, wird das Warmwasser in der oberen Einheit derzeit über Durchlauferhitzer bereitgestellt. Somit ist ein hohes Maß an Flexibilität bei der Nutzung gewährleistet.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und praxisnah: Insgesamt stehen fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer/Büros sowie zwei Badezimmer, zur Verfügung. Diese Aufteilung eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare mit dem Wunsch nach Homeoffice oder Gästezimmer.

Der Zustand des Hauses entspricht überwiegend dem Baujahr. Das Objekt bedarf der Modernisierung, bietet jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, individuelle Wohnräume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Wichtige Gewerke wurden bereits erneuert: So wurde das Dach im Jahr 2004 komplett neu gedeckt, gedämmt und mit einer Dampfsperre versehen. Im Erdgeschoss wurden 2014 ca. 34 m² neue Bodenbeläge fachmännisch verlegt.

Der Anbau aus dem Jahr 1976 ist gedämmt.

Hervorzuheben ist ebenfalls der vollunterkellerte Bereich, der zusätzliche Nutzfläche mit angenehmer Deckenhöhe bietet. Dieser Bereich eignet sich ideal als Lagerraum,

Hobbybereich oder Werkstatt.

Die Lage des Objekts kombiniert Ruhe mit einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz. Die fußläufige Erreichbarkeit der 6-Seen-Platte ermöglicht vielfältige Freizeitaktivitäten in der Natur, während Städte wie Duisburg und Düsseldorf schnell erreichbar sind.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung und laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort ein eigenes Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses zu machen.

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Dettagli dei servizi

Freistehendes Einfamilienhaus in Duisburg-Buchholz – Nähe zur 6-Seen-Platte

Lage:

- Ruhige, attraktive Wohngegend im Duisburger Süden
- Fußläufig zur 6-Seen-Platte
- Sehr gute Infrastruktur: S1, A59, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Grundstück & Baujahr:

- Grundstück: ca. 564 m², liebevoll angelegt
- Baujahr: 1958, Anbau 1976 (gedämmt)

Dach 2004 neu gedeckt & gedämmt

Wohnfläche & Aufteilung:

- Wohnfläche: ca. 138 m²
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer/Büros

2 Badezimmer

- Voll unterkellert mit guter Deckenhöhe

Nutzung & Ausstattung:

- Derzeit als Zweifamilienhaus genutzt (2 getrennte Heizsysteme)
- Flexible Nutzung: Einfamilien-, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen & Arbeiten
- 2 Garagen + 2 Stellplätze

Zustand:

- Gepflegt, überwiegend im Originalzustand, modernisierungsbedürftig
- Teilmodernisierungen: neuer Boden EG (2014), Dachsanierung (2004)

Besonderheiten:

- Großer Garten für Freizeit, Kinder oder Hobby
- Ruhige Lage mit schneller Anbindung an Duisburg & Düsseldorf

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Tutto sulla posizione

Diese Immobilie in Duisburg-Buchholz vereint, was sich viele wünschen: die Ruhe einer gepflegten Wohnstraße und gleichzeitig die Nähe zu allem, was das Leben angenehm macht.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt die 6-Seen-Platte zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein – ein Naturparadies direkt vor der Haustür.

Die Anbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S1 und die Autobahn A59 bringen Sie in kurzer Zeit in die Duisburger Innenstadt oder nach Düsseldorf, was den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Familien profitieren von der Nähe zur St. George's – The British International School sowie zu weiteren Schulen, Kitas und Freizeitangeboten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Versorgung sind ebenfalls schnell erreichbar.

Das Objekt selbst liegt in einer Seitenstraße, geprägt von Einfamilienhäusern und liebevoll gepflegten Gärten – ein Umfeld, in dem man sich sofort zu Hause fühlt. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, hervorragende Infrastruktur und eine der begehrtesten Adressen im Duisburger Süden.

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 169.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com