

Duisburg / Huckingen

Hochwertiges 2 FH mit Granitböden, FB Heizung & 5 Bädern in begehrter Sackgassenlage in Huckingen

Property ID: 25080003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 739.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 362 m²

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

At a glance

Property ID	25080003
Living Space	ca. 228 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	5
Year of construction	2001

Purchase Price	739.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 75 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	115.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



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

Hier
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung



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

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property





The smartphone screen shows the 'von-poll.com' website. It features a header with the company logo and a main section titled 'SCHREIT 1: Einfamilienhaus, Wohnung oder Mehrfamilienhaus?'. Below the title is a house icon and a button labeled 'Einfamilienhaus'.

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

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



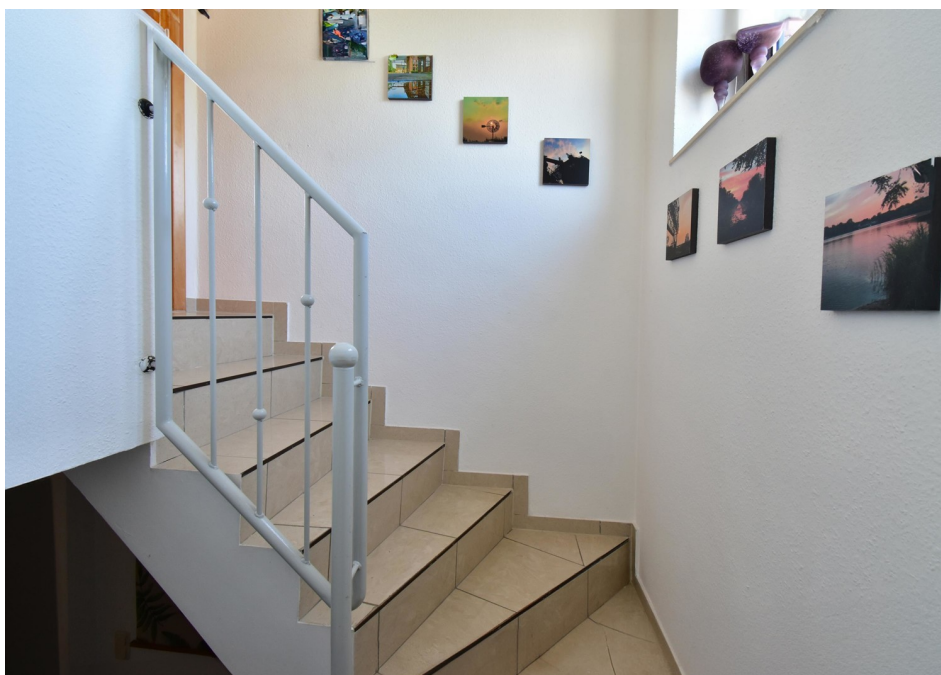
Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



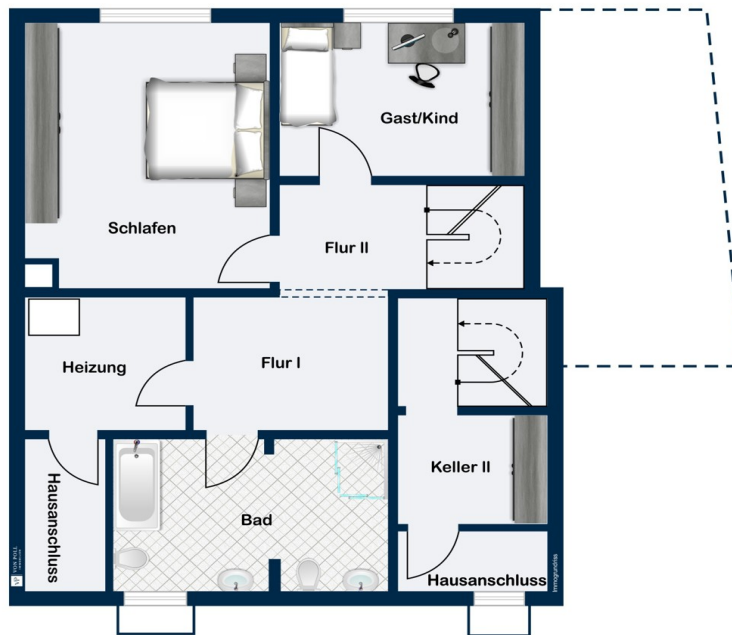
Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



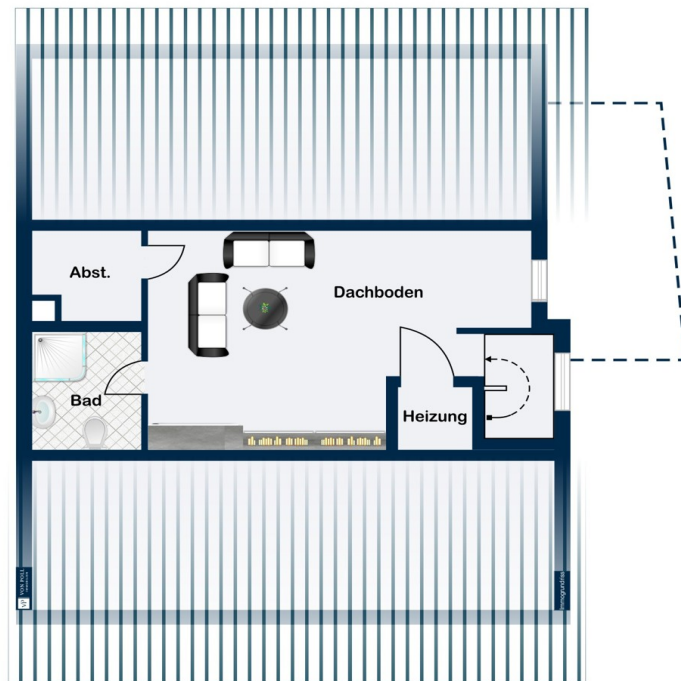
Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

A first impression

Dieses hochwertige Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2001 auf einem ca. 362 m² großen Grundstück errichtet und bietet auf etwa 228 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage am Ende einer Sackgasse, die ein angenehmes Wohnumfeld gewährleistet. Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet ist. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen. Die gesamte Etage ist barrierefrei gestaltet und verfügt über Granitböden in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Im Souterrain befinden sich zwei weitere große Schlafräume, zwei Bäder sowie der Haustechnikraum. Das Obergeschoss ist über einen separaten Eingang zugänglich und umfasst eine separate Wohneinheit mit einem schönen Schlafraum, einem geöffneten großen Wohn- und Essbereich, dem modernen Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einer großen Terrasse. Das ausgebaute Dachgeschoß bietet eine wertvolle Nutzfläche mit zusätzlichem Abstellraum und einem weiteren Duschbad. Aktuell ist das Obergeschoß samt Dachgeschoß bis zum 01.06.2025 zu einem Mietzins von ca. 1.100€ Kaltmiete vermietet. Die Fußbodenheizung ist auf allen Ebenen außer im Dachgeschoss vorhanden. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Bäder, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Zwei Balkone bzw. Terrassen bieten zusätzlichen Außenbereich. Zusätzlich stehen zwei weitere Stellplätze vor dem Haus zur Anmietung bereit, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Diese Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung aus, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Die ruhige Lage in einer Sackgasse bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

All about the location

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, gerade auch wegen der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Das hier angebotene Grundstück mit Zweifamilienhaus befindet sich in sehr beehrter Lage von Duisburg, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School"! Die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 15 Minuten erreicht. Überhaupt ist die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt hervorragend. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Busanbindungen und eine super Anbindung nach Düsseldorf über die Stadtbahn U79. Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das nur einen Steinwurf entfernte EDEKA-Center am Angerbogen. Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Sie Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Im Süden Duisburgs gelegen avancierte Huckingen in den letzten Jahren zu einer der renommiertesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, hat nicht zuletzt dazu beigetragen, den Stadtteil Huckingen zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort werden zu lassen.

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 115.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55 Duisburg

E-Mail: duisburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com