

Duisburg / Buchholz

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

Número da propriedade: 25080022



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

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 138 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 564 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25080022        |
| Área                   | ca. 138 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 5               |
| Quartos                | 4               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 1958            |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem     |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 499.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 1995                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 123 m²                                                                  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 169.20 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 02.08.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1958                     |

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



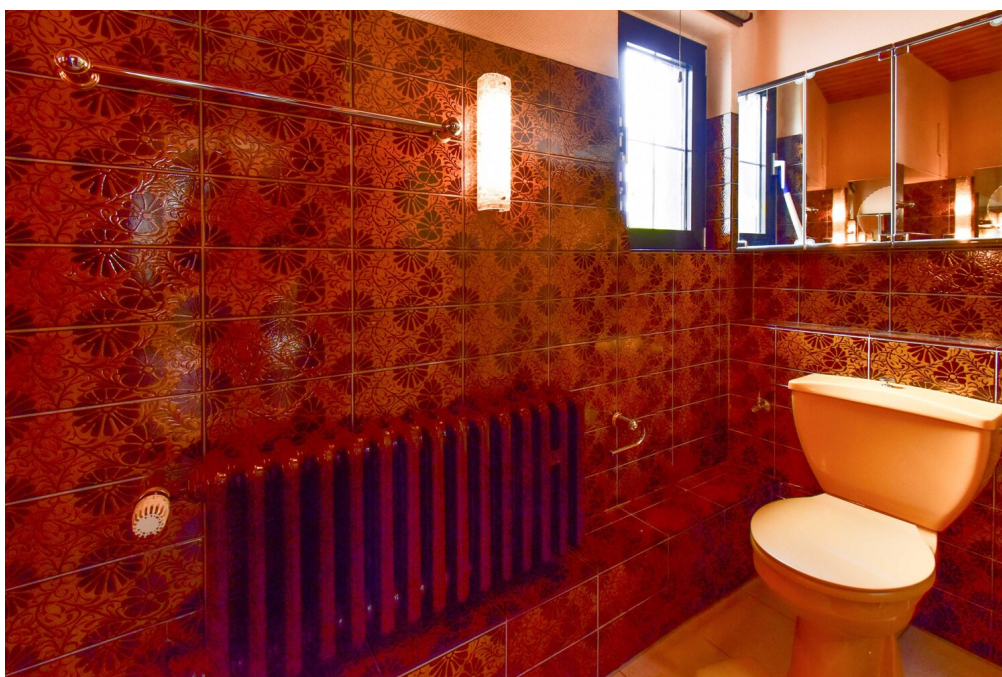
Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel





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

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## O imóvel



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Imagefilm*

Von Poll Immobilien Duisburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Uma primeira impressão

**\*\*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 m<sup>2</sup> und steht auf einem großzügigen, ca. 564 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Detalhes do equipamento

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 m<sup>2</sup>, liebevoll angelegt
- Baujahr: 1958, Anbau 1976 (gedämmt)

Dach 2004 neu gedeckt & gedämmt

Wohnfläche & Aufteilung:

- Wohnfläche: ca. 138 m<sup>2</sup>
- 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

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 169.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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