Duisburg / Buchholz

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

Objektnummer: 25080022

KAUFPREIS: 499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 138 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 564 m²

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Auf einen Blick

Objektnummer	25080022
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	169.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

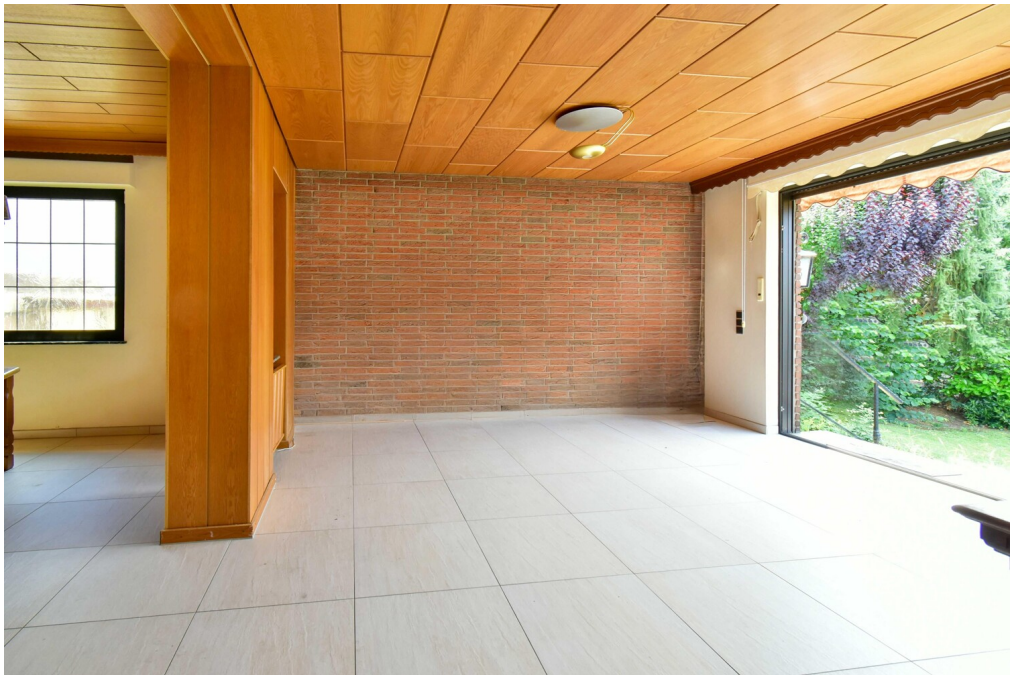
Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie



Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

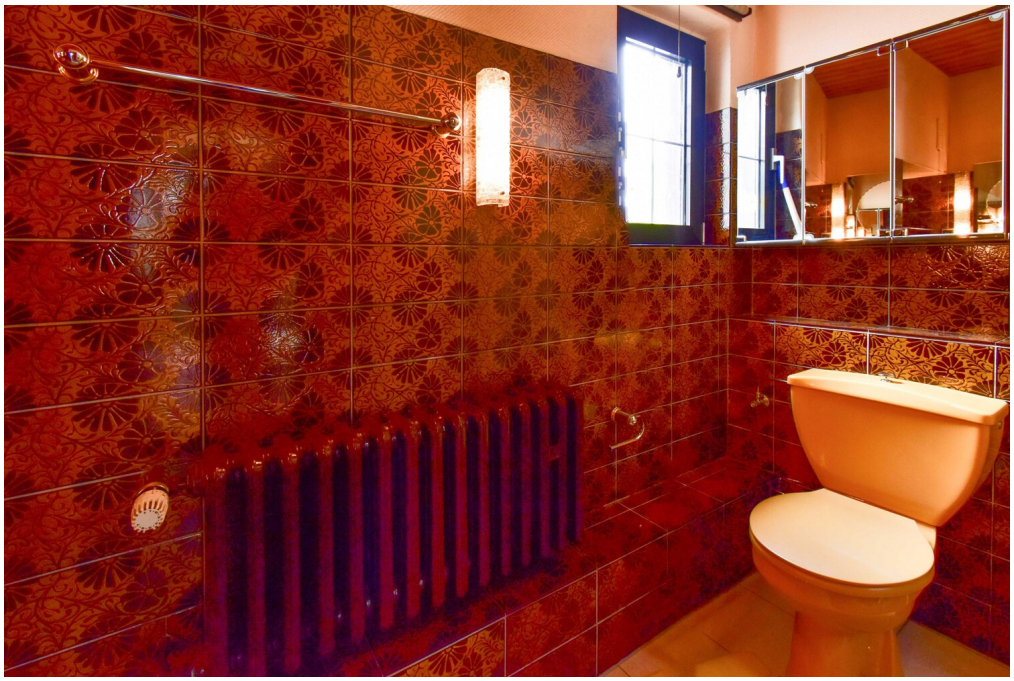
Die Immobilie

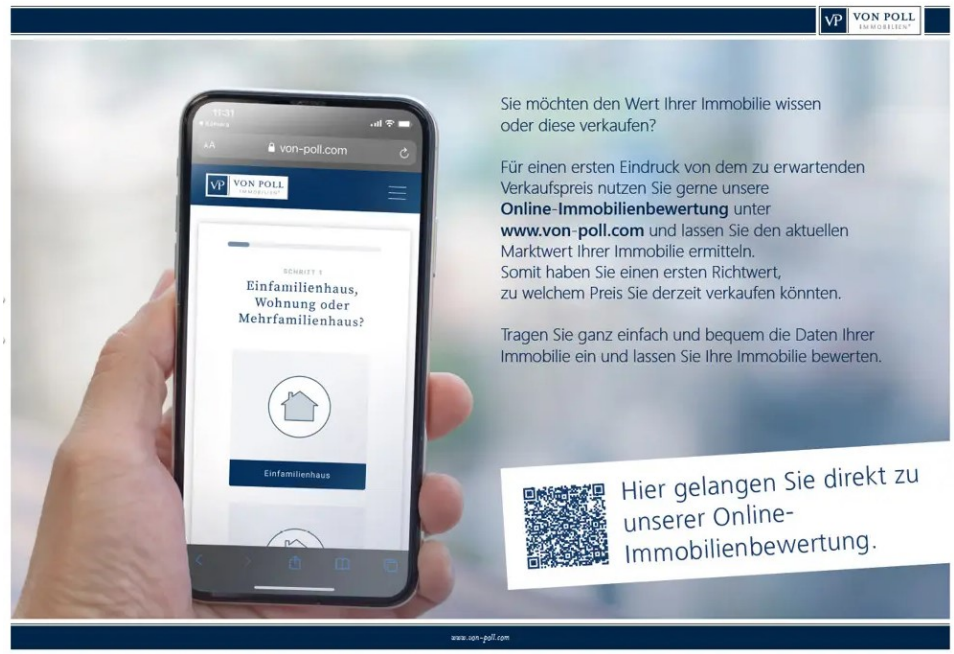
Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

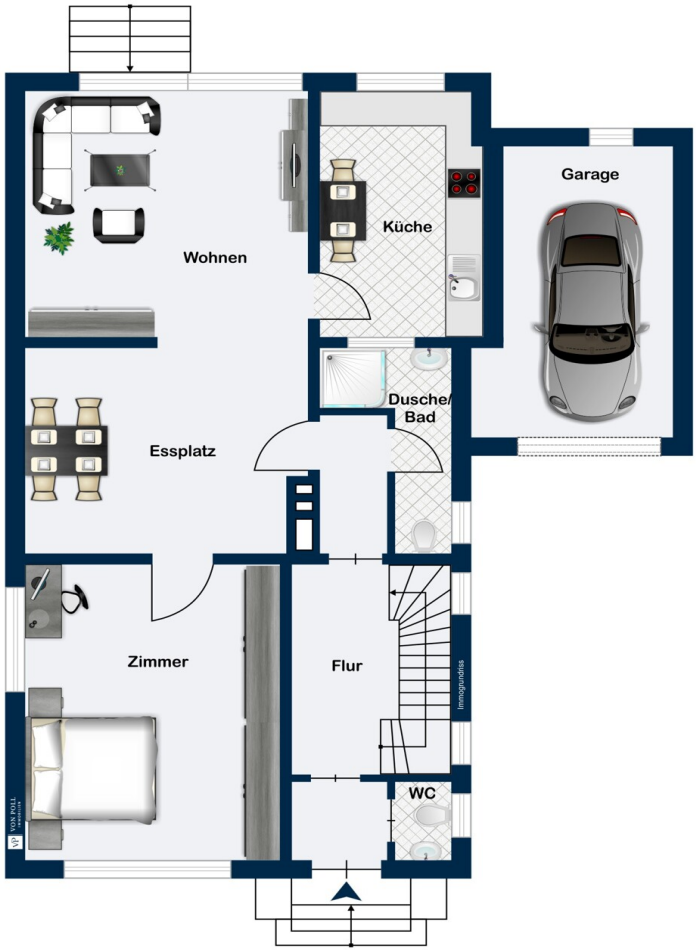
Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Grundrisse



Terrasse
Terrasse
Küche
Wohnzimmer
Flur
Zimmer
Bad

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Ein erster Eindruck

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 Wohnträume 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.

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25080022 - 47249 Duisburg / Buchholz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com