

Duisburg / Buchholz

# Massives, flexibel nutzbares 2-FH mit 176m<sup>2</sup> WFL & 173m<sup>2</sup> ausgebauter Nutzfläche + EEK D in Buchholz

Objektnummer: 25080025



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 303 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25080025 - 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: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25080025	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	6.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>
Baujahr	1980	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 12500 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.09.2035

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	127.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten** in Duisburg und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.

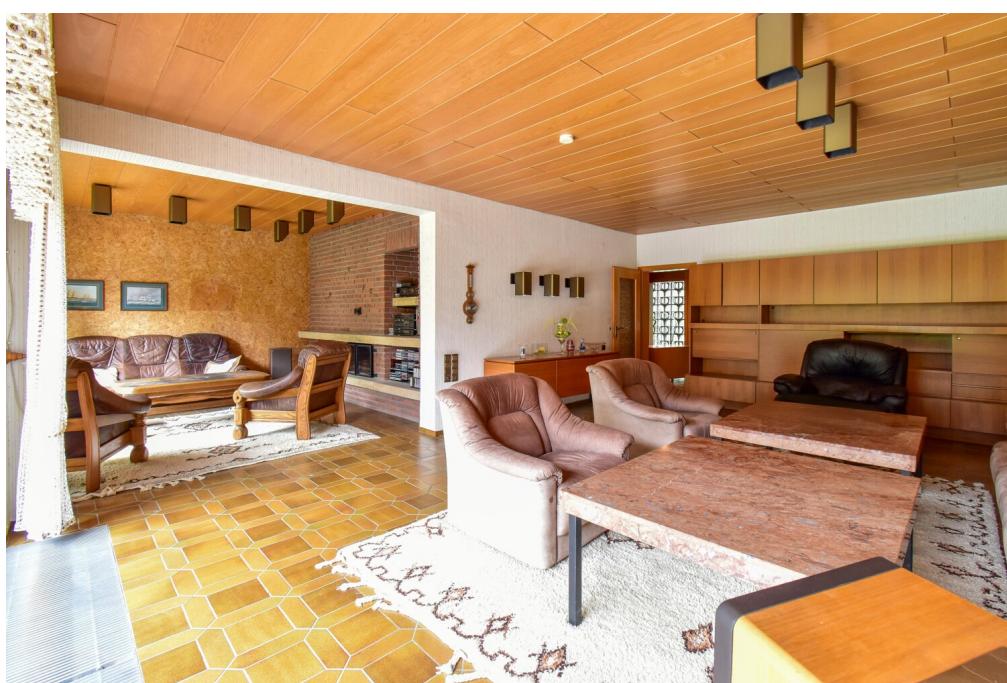
- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Dronenaufnahmen und Videos
- Digitales, AI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



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

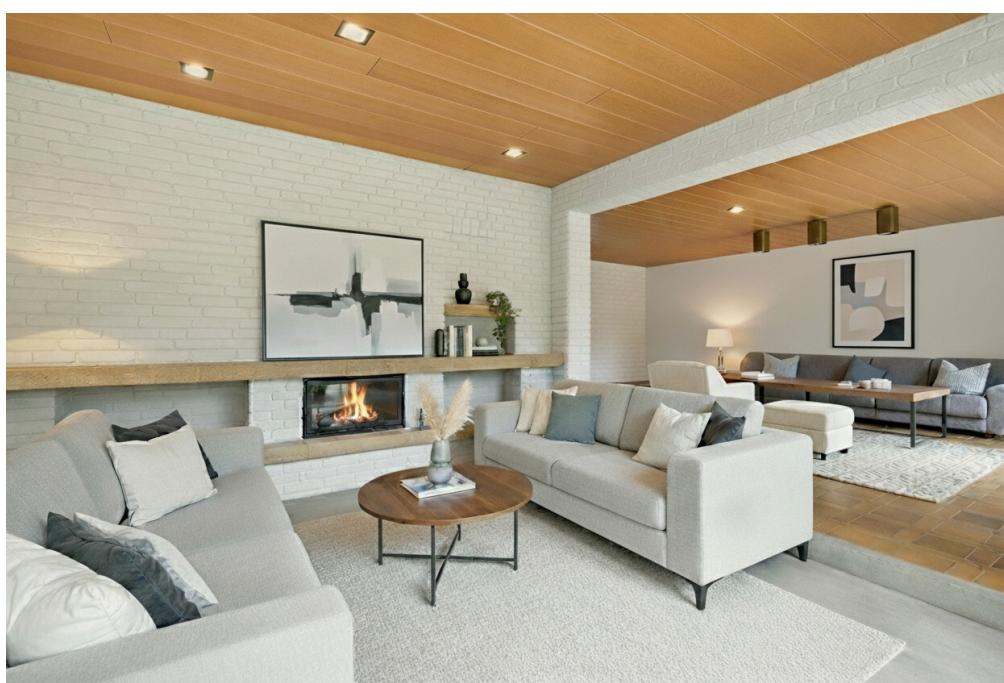
Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



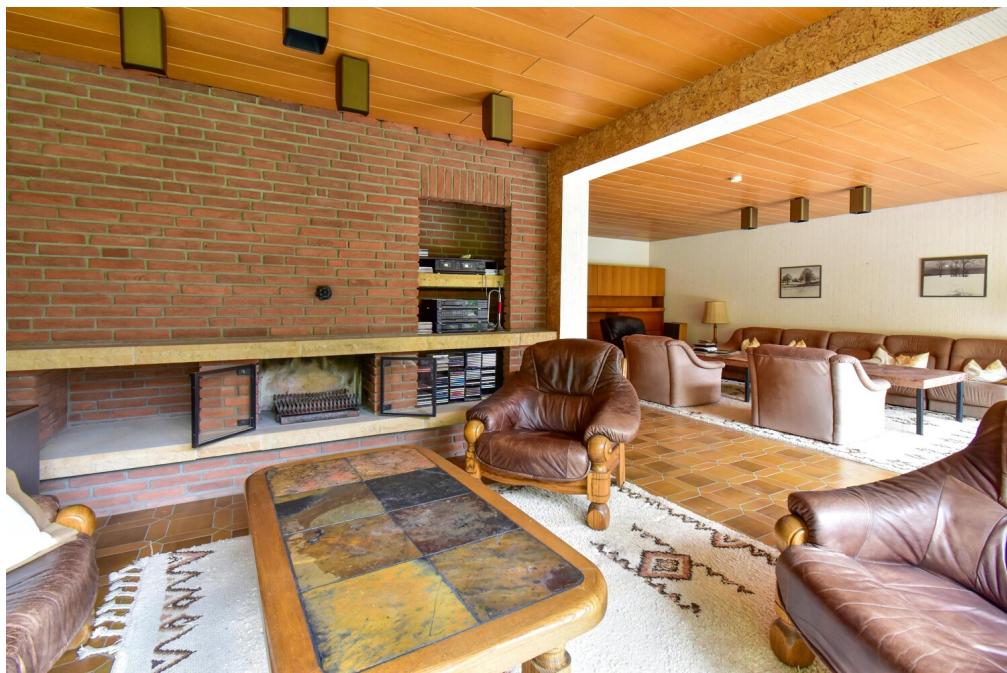
Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

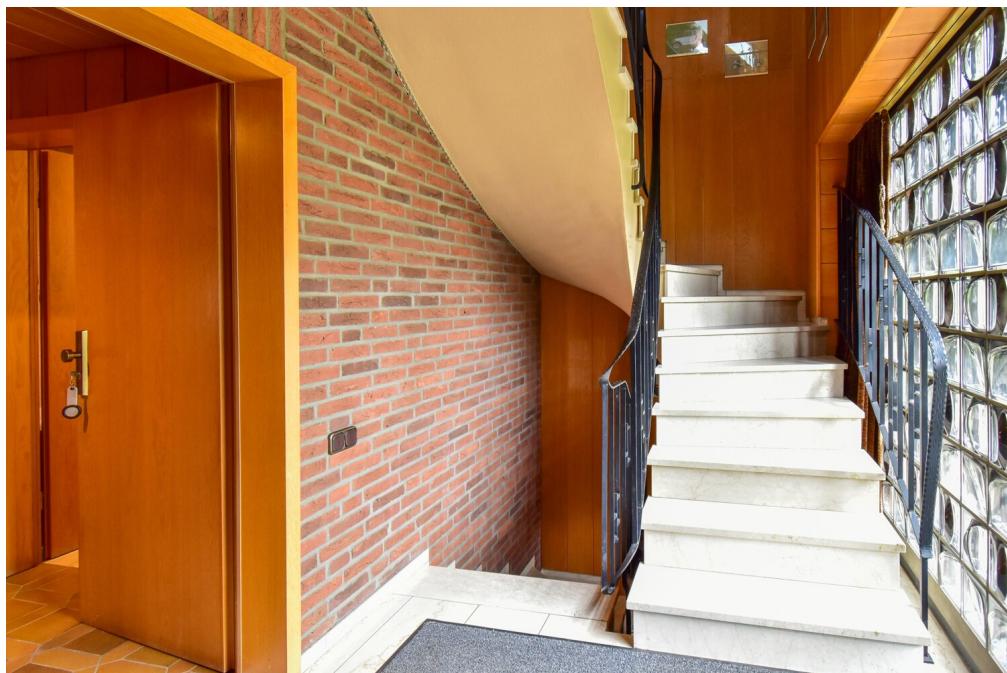
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



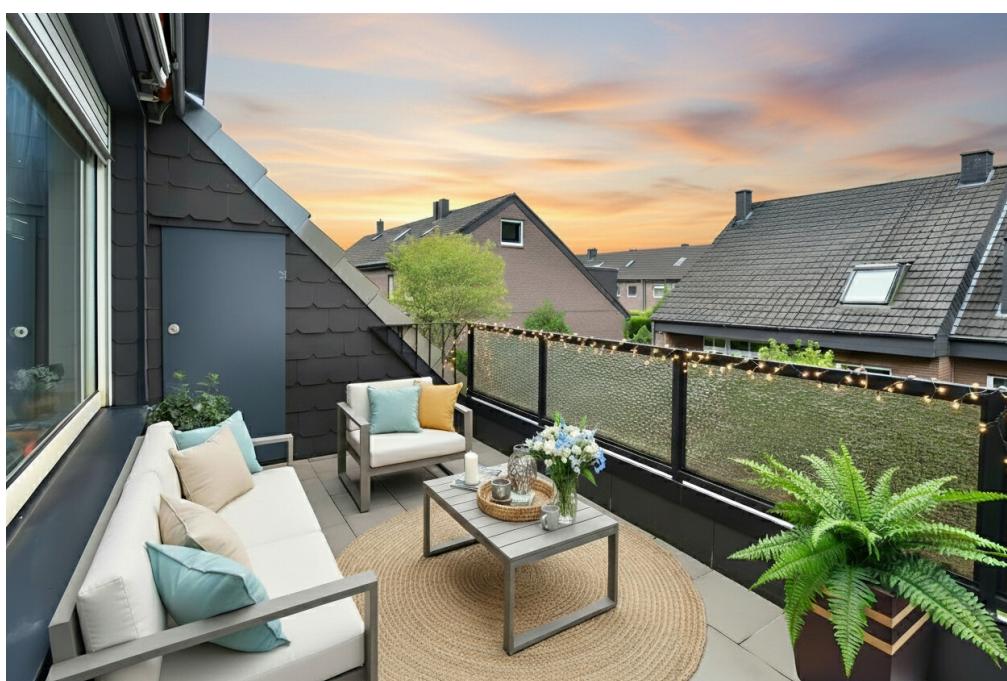
Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



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)

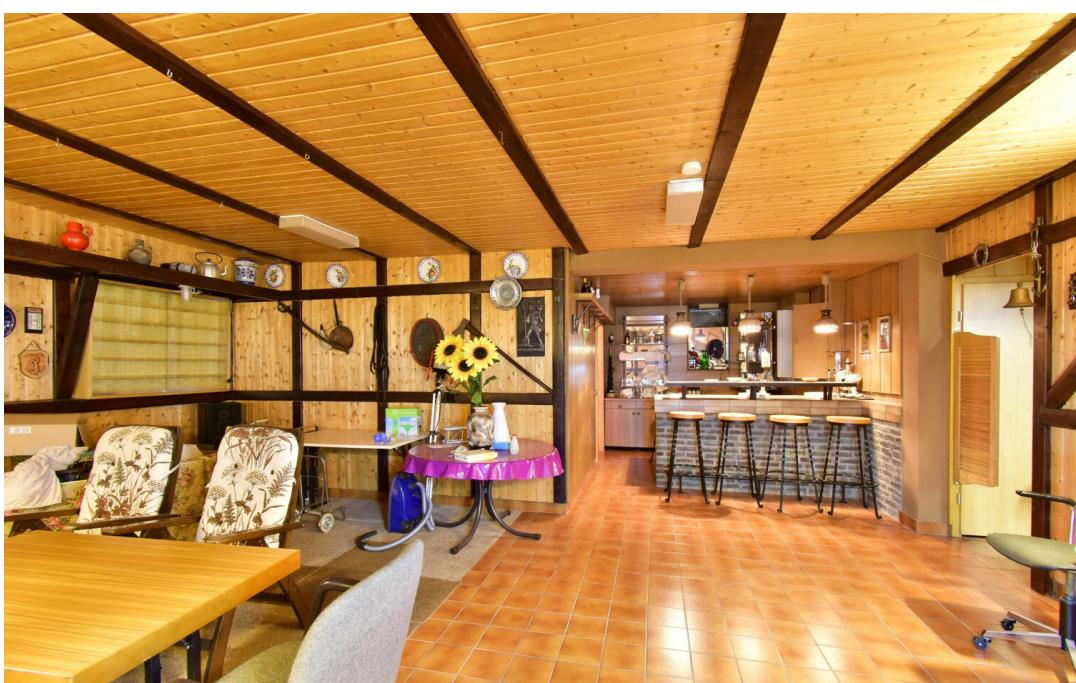
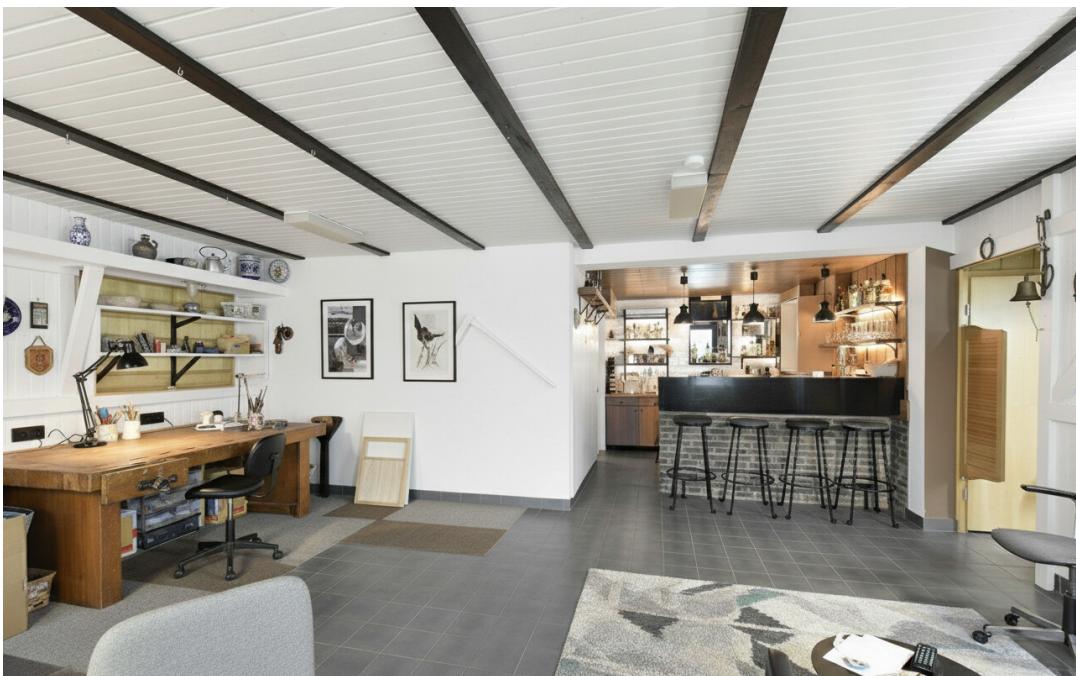
Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

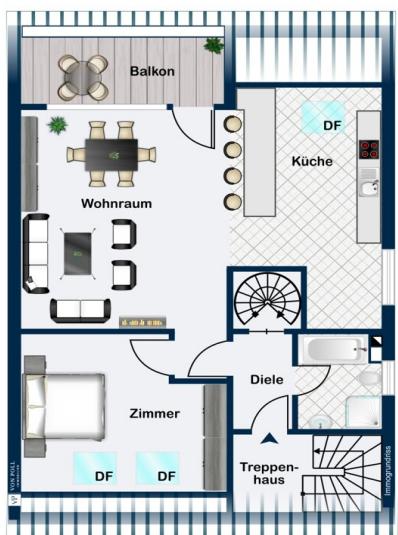
## Die Immobilie

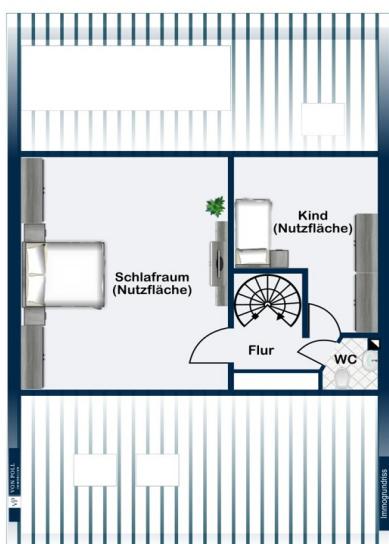


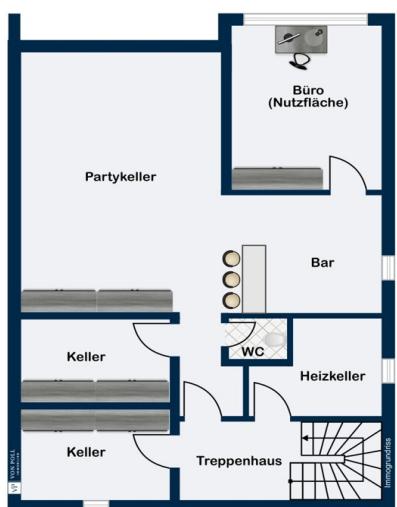
Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Grundrisse









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: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ein erster Eindruck

Dieses massiv errichtete Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 303 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es ist die perfekte Lösung für Kapitalanleger, für Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Insgesamt stehen 6,5 Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss lädt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich durch den vorhandenen Kamin zu entspannten Abenden ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen ansprechenden Blick in den Gartenbereich. Die Küche ist angrenzend und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Vollbad mit Badewanne und Dusche sowie einem geräumigen Schlafzimmer.

Die obere Einheit umfasst einen großzügigen Wohnraum mit offen gestalteter Küche, ein Schlafzimmer und ein Vollbad mit Dusche und Badewanne, was sie zu einer vollständigen und attraktiven Wohneinheit macht.

Über das Obergeschoss erreicht man das als Nutzfläche ausgebaute Dachgeschoss mit nochmal zwei Schlafzimmern, einer Toilette und einem Abstellraum, ideal für heranwachsende Kinder, Gäste oder als separaten Arbeitsbereich. Durch die zusätzliche Dachgeschossnutzfläche eröffnet sich noch mehr Flexibilität bei der Raumgestaltung.

Im Keller befinden sich neben dem Heizungsraum – mit komfortablem Platz für Waschmaschinen – noch eine Toilette, ein großzügiger Partykeller sowie ein weiterer Raum, der in der Vergangenheit als Büro genutzt wurde (Nutzfläche). Der Kellerbereich erweitert somit die Nutzfläche des Hauses deutlich und bietet Potenzial für Feierlichkeiten, Hobbys oder das Arbeiten im Homeoffice.

Die rund 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden also durch die ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss sowie im Keller ergänzt und bieten somit ein überdurchschnittliches Raumangebot. Das Grundstück von ca. 303 m<sup>2</sup> ist pflegeleicht angelegt und bietet eine optimale Größe für den eigenen Freiraum, ohne großen Pflegeaufwand zu verursachen.

Das Gebäude weist die Energieeffizienzklasse "D" aus und verfügt über eine massive

Bauweise, die sowohl Wertbeständigkeit als auch Langlebigkeit garantiert. Optional können bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze erworben werden und bieten damit bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die ruhige, dennoch zentrale Lage sorgt für kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. So verbindet dieses Zweifamilienhaus komfortables Wohnen mit einer sicheren Kapitalanlage und einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Haus für Sie bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie persönlich zu beraten.

Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ausstattung und Details

Objektübersicht:

Objektart: Massiv gebautes Zweifamilienhaus

Baujahr: 1980

Wohnfläche: ca. 176 m<sup>2</sup>

zusätzliche Nutzfläche: ca. 173 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 303 m<sup>2</sup>

Energieeffizienzklasse: D

Nutzungsmöglichkeiten:

Ideal für Kapitalanleger

Mehrgenerationenwohnen

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Raumangebot:

6,5 Zimmer

4 Schlafzimmer

2 Badezimmer

Zusätzlich: WC im Dachgeschoss & Keller

Erdgeschoss:

Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin

Große Fensterflächen mit Gartenblick

Angrenzende Küche

Vollbad mit Wanne & Dusche

Großzügiges Schlafzimmer

Obergeschoss (zweite Wohneinheit):

Großzügiger Wohnraum mit offener Küche

Schlafzimmer

Vollbad mit Wanne & Dusche

-> Vollständig nutzbare Wohneinheit

Dachgeschoss (Nutzfläche):

2 weitere Schlafzimmer

WC

Abstellraum

-> Ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderbereich

Keller (Nutzfläche):

Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss

WC

Großzügiger Partykeller

Weiterer Raum (ehem. Büro)

Flächenübersicht:

Wohnfläche: ca. 176 m<sup>2</sup>

Zusätzliche Nutzfläche (DG + Keller): ca. 173 m<sup>2</sup>

-> Überdurchschnittliches Raumangebot

Grundstück & Stellplätze:

Pflegeleichtes Grundstück (ca. 303 m<sup>2</sup>)

Optional bis zu 2 Tiefgaragenstellplätze erwerbar

Lage:

Ruhig & dennoch zentral

Kurze Wege zu:

Einkaufsmöglichkeiten

Schulen & Kindergärten

Öffentlichen Verkehrsmitteln

Fazit:

Ein flexibles Zweifamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, massiver Bauweise und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

**Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Zweifamilienhaus profitiert von einer der begehrtesten Lagen im gesamten Duisburger Stadtgebiet – der ruhigen und grünen Gegend von Buchholz. Hier vereinen sich die Vorteile beschaulicher Wohnqualität mit der Nähe zu pulsierenden Zentren und einzigartigen Naherholungsgebieten.

Idylle und Freizeit direkt vor der Haustür: Die 6-Seen-Platte Ein absolutes Highlight, das diese Lage so einzigartig macht, ist die unmittelbare Nähe zur Duisburger 6-Seen-Platte. Dieses weitläufige Naherholungs- und Naturschutzgebiet liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu einer Fülle von Freizeitaktivitäten ein. Ob Joggen, Spazierengehen, Radfahren, Segeln oder einfach nur Entspannen am See – Sie leben in einer Urlaubsatmosphäre das ganze Jahr über. Die Möglichkeit, morgens vor der Arbeit eine Runde um den See zu drehen oder am Wochenende mit der Familie spontan an den Badesee zu gehen, verleiht diesem Zuhause einen unschätzbareren Lebenswert.

Perfekt angebunden: Top-Infrastruktur und schnelle Verbindungen  
Trotz der ruhigen, fast dörflichen Anmutung ist die Anbindung exzellent:  
Auto: Über die nahegelegenen A59 und A40 sind Sie in wenigen Minuten auf der Autobahn. Die Landeshauptstadt Düsseldorf mit ihrem Flughafen, ihren Messen und ihrem vielfältigen kulturellen Angebot ist in nur ca. 20-25 Minuten bequem erreichbar. Auch die Innenstädte von Duisburg und Essen sind schnell erreicht.  
ÖPNV: U-Bahn in ca. 500m, Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe erschließen den gesamten Duisburger Süden und bieten eine zuverlässige Anbindung an das Stadtzentrum.

Ideal für Familien: Kurze Wege zu Bildung und Betreuung  
Für Familien ist diese Lage ein absoluter Glücksgriff. In einem Radius von nur wenigen Kilometern finden Sie:

Mehrere sehr gut bewertete Grundschulen und weiterführende Schulen.  
Kindergärten und Kindertagesstätten für eine flexible und wohnortnahe Betreuung.  
Alle täglichen Einkäufe des Lebensmittelbedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind in der unmittelbaren Umgebung problemlos zu erledigen.

Die Lage im Überblick:

- Außergewöhnlich ruhige und grüne Lage im beliebten Duisburger Süden
- Unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet 6-Seen-Platte
- Hervorragende Verkehrsanbindung (A59, A40) und schnelle Erreichbarkeit von Düsseldorf (~20 Min.)
- Umfassende Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- Top schulische und vorschulische Versorgung in der Nähe

Wertstabile und gefragte Wohngegend

Diese Kombination aus bester Infrastruktur, herausragender Freizeitqualität und der schnellen Erreichbarkeit der Metropole Düsseldorf macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit. Genießen Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen entspanntem Leben in der Natur und der Dynamik des Rhein-Ruhr-Gebiets.

**Objektnummer: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## Weitere Informationen

**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: 25080025 - 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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