

Duisburg / Buchholz

# Charmante Maisonette in Buchholz: 85 m<sup>2</sup> Wohnkomfort mit Balkon, 2 Bädern & Garage in zentraler Lage

Objektnummer: 25080033



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25080033 - 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: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25080033                           |
| Wohnfläche   | ca. 85 m <sup>2</sup>              |
| Etage        | 2                                  |
| Zimmer       | 3.5                                |
| Schlafzimmer | 2                                  |
| Badezimmer   | 2                                  |
| Baujahr      | 1980                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 15000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 279.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Maisonette                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 117.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.05.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25080033 - 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, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, KI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis 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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

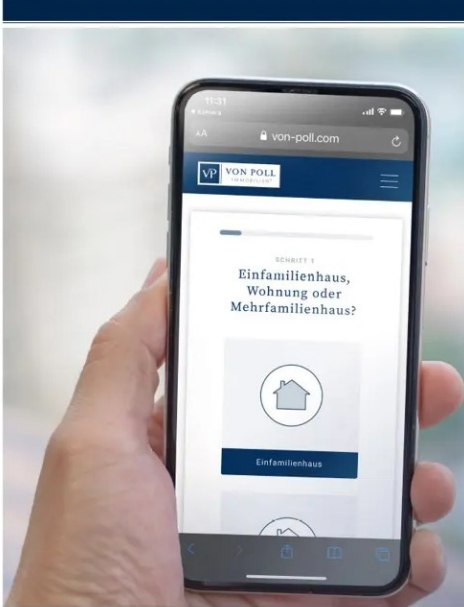
## Die Immobilie





Objektnummer: 25080033 - 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: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

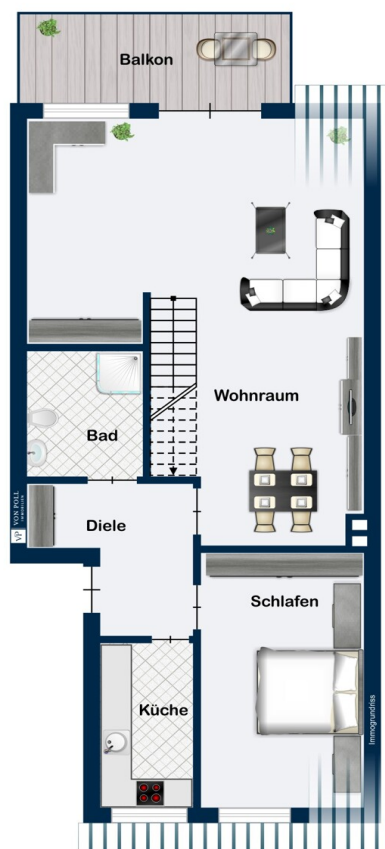


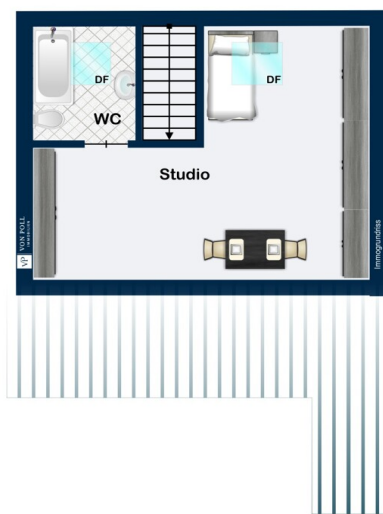
Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25080033 - 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: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Maisonettewohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zwei vollwertige Bäder, einen sonnigen Balkon sowie ihre zentrale Lage – ideal für Paare oder kleine Familien, die urbanen Komfort und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt sechs Wohneinheiten, erbaut im Jahr 1980. Die kleine Eigentümergemeinschaft sorgt für ein harmonisches und ruhiges Miteinander.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein großzügiges Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Der hochwertige Echtholzparkettboden verleiht dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre und lässt sich vielseitig gestalten. Über den Wohnbereich erreichen Sie den Balkon, der den Raum nach außen erweitert und einen schönen Platz zum Entspannen mit Blick ins ruhige Wohnumfeld bietet.

Die helle, im Kaufpreis enthaltene Einbauküche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Angrenzend an die Küche befindet sich auf dieser Ebene außerdem ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet. Das Duschbad für den täglichen Komfort rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Ein besonderes Plus sind die elektrischen Rollläden an den Fenstern dieser Etage, die für angenehme Lichtverhältnisse und zusätzlichen Komfort sorgen.

Die obere Ebene präsentiert sich als großzügiges Studio mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort. Hier befindet sich auch das zweite Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, das für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sorgt. Durch die offene Gestaltung entsteht ein heller, freundlicher Bereich, der das Raumkonzept perfekt abrundet.

Beheizt wird die Wohnung über eine im Jahr 2004 modernisierte Ölheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Das monatliche Hausgeld beträgt 358 € und umfasst unter anderem die Pflege des Gemeinschaftseigentums sowie Rücklagen für Instandhaltungen. Eine eigene Garage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet nicht nur einen komfortablen Stellplatz, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Die Lage im beliebten Buchholz überzeugt durch ihre Zentrumsnähe und hervorragende

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Fazit:

Diese Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss vereint durchdachtes Wohnen, gepflegten Zustand und zentrale Lage – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Die Kombination aus Raumaufteilung, Balkon, Garage und Lage zeichnet diese besondere Immobilie aus.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ausstattung und Details

### Ausstattung

Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen (Maisonette)  
3,5 Zimmer – flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer  
Echtholzparkettboden im großzügigen Wohn- und Essbereich  
Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)  
Zwei vollwertige Badezimmer  
Duschbad auf der unteren Ebene  
Wannenbad im Studio auf der oberen Ebene  
Elektrische Rollläden an den Fenstern der unteren Wohnebene  
Balkon mit Zugang vom Wohnbereich und Blick ins ruhige Wohnumfeld  
Großzügiges Studio im Dachgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten  
Fenster (Baujahr 1981) – dem Sondereigentum zugeordnet  
Ölheizung, modernisiert im Jahr 2004  
Eigene Garage mit zusätzlichem Stauraum (optional für 15.000€)  
Kleines, gepflegtes Mehrparteienhaus mit nur sechs Wohneinheiten  
Hausgeld: 358 € inkl. Rücklagen und Pflege des Gemeinschaftseigentums  
Zentrale Lage im beliebten Stadtteil Buchholz und sehr gute Infrastruktur:  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, ÖPNV und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe



Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Alles zum Standort

Zentral, gut angebunden und alltagsnah – attraktive Lage im Duisburger Süden

Diese Lage im beliebten Stadtteil Buchholz überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Hier wohnen Sie komfortabel und praktisch zugleich – ideal für alle, die Wert auf Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Mobilität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Alles vor Ort – kurze Wege im Alltag

Der Duisburger Süden bietet eine hohe Lebensqualität mit allem, was man täglich braucht: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Das nahegelegene Einkaufszentrum am Sittardsberg bietet zudem ein breites Angebot an Geschäften und gastronomischen Optionen.

Mobilität leicht gemacht – bestens vernetzt

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Duisburger Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Auch der Bahnhof Buchholz ist gut erreichbar. Für Autofahrer bietet die Nähe zu den Autobahnen A59 und A3 ideale Voraussetzungen für Pendler Richtung Düsseldorf, Essen oder ins übrige Ruhrgebiet.

Urban und praktisch wohnen

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, lebendigen Nachbarschaft mit guter Durchmischung von Wohnen und städtischer Infrastruktur. Wer eine zentrale Lage mit optimaler Erreichbarkeit schätzt, findet hier den passenden Wohnstandort im Herzen des Duisburger Südens.

Objektnummer: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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.

Objektnummer: 25080033 - 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)