

Duisburg / Buchholz

# EFH mit 6 Zimmern, 2 Bädern, Fb-Hzg, EEK D & Weißer Wanne nahe der Sechs-Seen-Platte in DU-Buchholz

Objektnummer: 26080018



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 213 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26080018 - 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: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26080018	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144,06 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2002		

Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	108.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26080018 - 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)

Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 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.



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080018 - 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: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



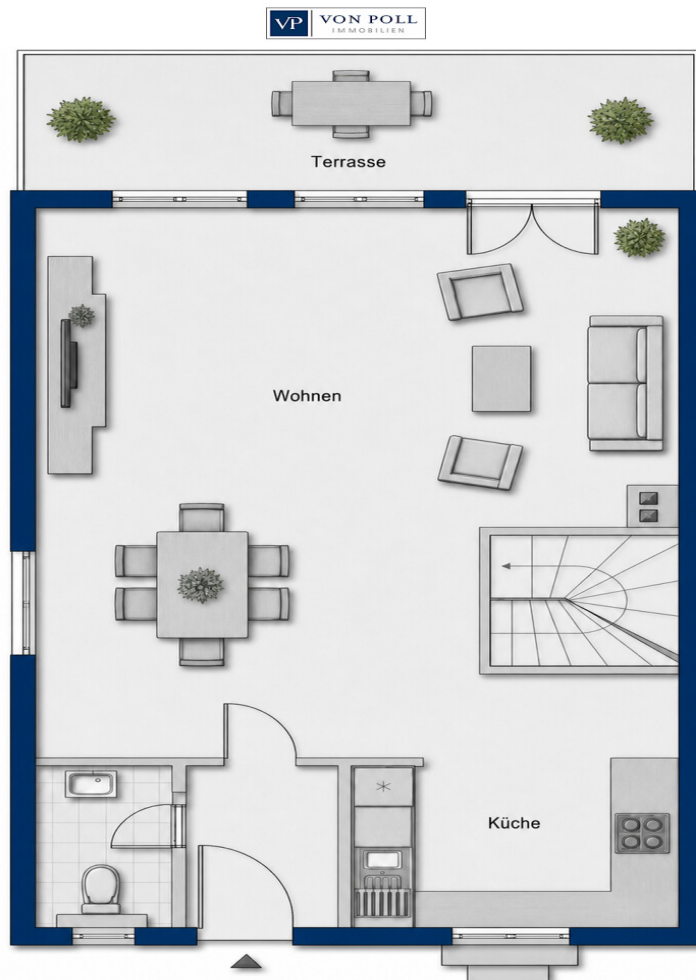
Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

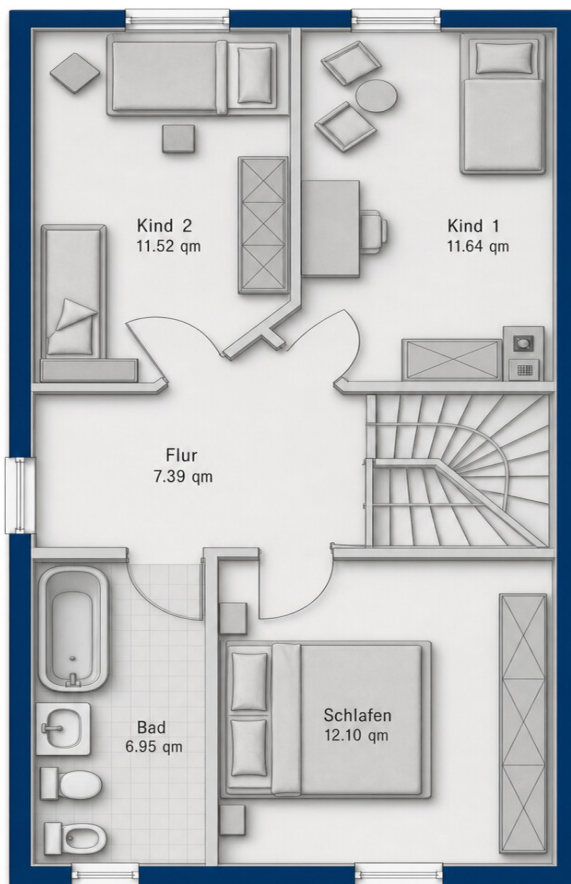
## Die Immobilie

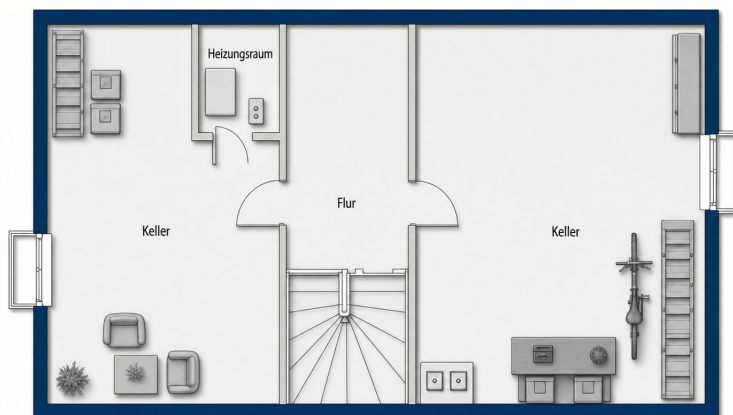


Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## 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: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von ca. 144,06 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern großzügigen Raum für anspruchsvolles Wohnen. Das ca. 213 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und zeichnet sich durch eine umlaufende Hecke sowie eine Rasenfläche aus. Die Lage an einer Spielstraße erweist sich als ideal für Familien mit Kindern. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum neuen Südbad sowie zur attraktiven 6-Seen-Platte, die fußläufig erreichbar sind.

Das im Jahr 2002 erbaute Einfamilienhaus mit 144m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch seine funktionale, familienfreundliche Raumaufteilung und seinen gepflegten Gesamtzustand. Die großen Fensterflächen in Verbindung mit zahlreichen Dachflächenfenstern – letztere ausgestattet mit Solaraußenrollo – ermöglichen eine ausgezeichnete Versorgung mit Tageslicht auf allen Ebenen. Im Dachgeschoss sorgen hohe Decken sowie sichtbare Holzbalken für eine angenehme Raumwirkung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet einen zentralen Lebensmittelpunkt und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse, welche mit einem hochwertigen Fliesenbelag ausgestattet ist – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und grenzt an eine umlaufende Hecke, sodass Privatsphäre gewahrt bleibt.

Alltagskomfort wird durch eine effiziente Fußbodenheizung auf allen Ebenen gewährleistet (Energieeffizienzklasse D). Im Wohnbereich sind Fliesen verlegt, während die vier Schlafzimmer mit pflegeleichten Laminatböden oder Teppichboden ausgestattet sind. Eine zeitlos weiße Einbauküche mit allen Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht den sofortigen Start in das neue Zuhause.

Besondere Aufmerksamkeit verdienen die beiden voll ausgestatteten Bäder: Es stehen zwei Vollbäder zur Verfügung, eines mit Badewanne und eines mit Dusche. Für weiteren Komfort sorgt eine separate Ankleide mit hochwertigen Einbauschränken.

Das Haus ist vollunterkellert mit weißer Wanne, wodurch auch der Kellerbereich vielseitig genutzt werden kann. Direkt am Haus befindet sich eine Garage mit zusätzlicher Erweiterung und Zugang zum Garten. In dieser Erweiterung wurde eine zusätzliche Küche installiert, die über einen Anschluss für Waschmaschine und weitere Geräte verfügt. Neben der Garage steht ein zusätzlicher Stellplatz auf dem gepflasterten Vorplatz zur Verfügung. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen mehrere großzügige Fensterflächen, die für eine helle und angenehme Raumatmosphäre sorgen, sowie eine praktische Raumaufteilung, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten erlaubt. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie die direkte Nähe zu beliebten Freizeit- und Erholungsflächen machen dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Wahl.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot in einem persönlichen Besichtigungstermin näher

**vor.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## **Ausstattung und Details**

### **Allgemeine Eckdaten:**

**Doppelhaushälfte**

**Baujahr 2002**

**Ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Ca. 213 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

**6 Zimmer**

**4 Schlafzimmer**

**2 Badezimmer**

**Garage direkt am Haus mit Erweiterung und integrierter Outdoorküche**

**Zusätzlicher Stellplatz vor der Garage**

### **Zustand:**

**Gepflegter Gesamtzustand**

**Funktionale und familienfreundliche Raumaufteilung**

**Voll unterkellert in Ausführung als Weiße Wanne**

### **Heizung, Energie:**

**Fußbodenheizung auf allen Ebenen**

**Energieeffizienzklasse D**

### **Fenster:**

**Große Fensterflächen mit guter Tageslichtversorgung**

**Dachflächenfenster im Dachgeschoss mit Solaraußenrollo**

### **Innenausstattung:**

**Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang**

**Einbauküche in zeitlosem Weiß mit Elektrogeräten**

**Fliesenboden im Wohnbereich**

**Laminatböden und Teppichböden in den Schlafräumen**

**Hohe Decken im Dachgeschoss**

**Sichtbare Holzbalken**

**Ankleide mit Einbauschränken**

**Zwei Badezimmer, eins mit Badewanne, eins mit Dusche**

### **Außenbereich:**

**Überdachte Terrasse mit hochwertigem Fliesenbelag**

**Pflegeleicht angelegter Garten**

**Umlaufende Hecke**

**Rasenfläche**

**Gepflasterter Vorplatz**

**Objektnummer: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## **Alles zum Standort**

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Duisburger Stadtteil Buchholz. Die gewachsene Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Gerade Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Umfeld mit guter Infrastruktur verbinden möchten, wissen die Vorzüge dieser Lage zu schätzen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur hohen Wohnqualität des Stadtteils bei.

Über die nahegelegene A59 sind sowohl die Duisburger Innenstadt als auch Düsseldorf schnell erreichbar. Die Anschlüsse an die A3, A40 und A524 sorgen zudem für eine optimale Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet sowie den Niederrhein. Der Flughafen Düsseldorf liegt nur etwa 15 Fahrminuten entfernt und unterstreicht die Attraktivität des Standortes für Berufspendler und Vielreisende. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Stadtteile sowie nach Duisburg und Düsseldorf.

Einen besonderen Reiz erhält die Lage durch die zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Die beliebte Sechs-Seen-Platte, der Sportpark Wedau sowie weitläufige Grün- und Waldflächen bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Freien.

Insgesamt vereint diese Lage die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer sehr guten Infrastruktur und hervorragenden Verkehrsanbindungen. Eine Wohnlage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

**Objektnummer: 26080018 - 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: 26080018 - 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)**