

Duisburg / Huckingen

# Modernisierte DHH mit 4 Schlafzimmern, schönem Garten & viel Platz in Duisburg Huckingen

Objektnummer: 26080012



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 374 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen**

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

**Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26080012</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 127 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5.5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1928</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>325.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2014</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>
Energieausweis gültig bis	<b>31.10.2035</b>

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>461.50 kWh/m²a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1928</b>

Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## 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: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



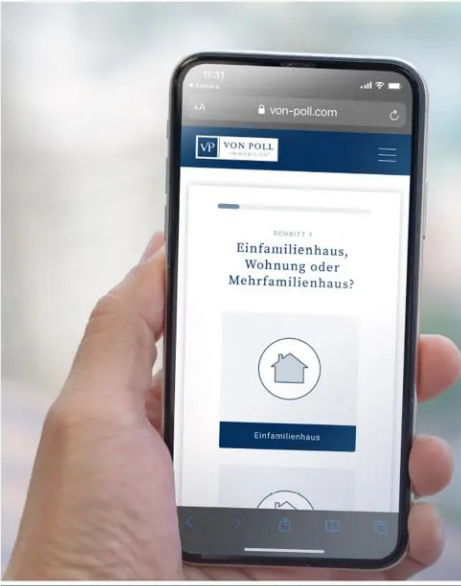
Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## 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** 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



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## 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)

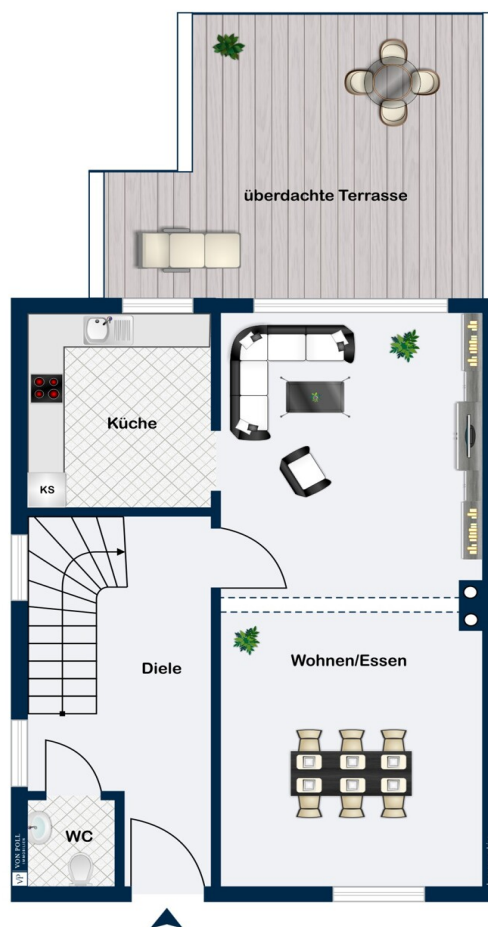


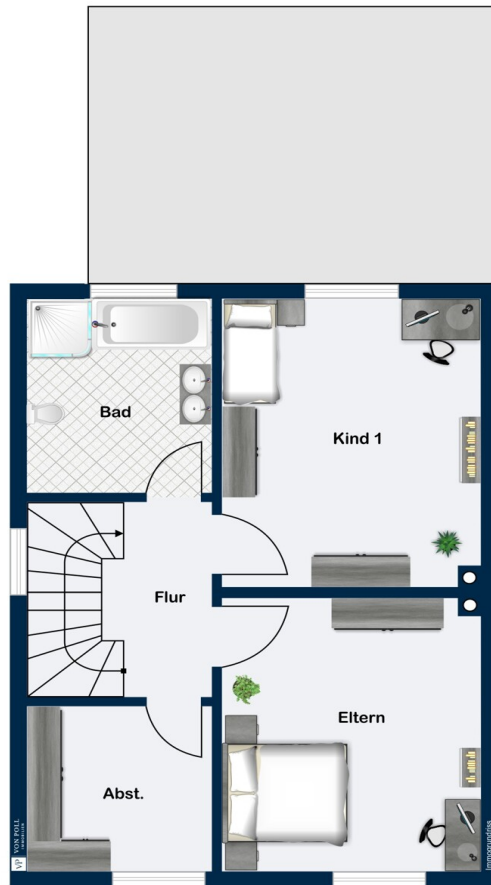
Finanzierung  
berechnen

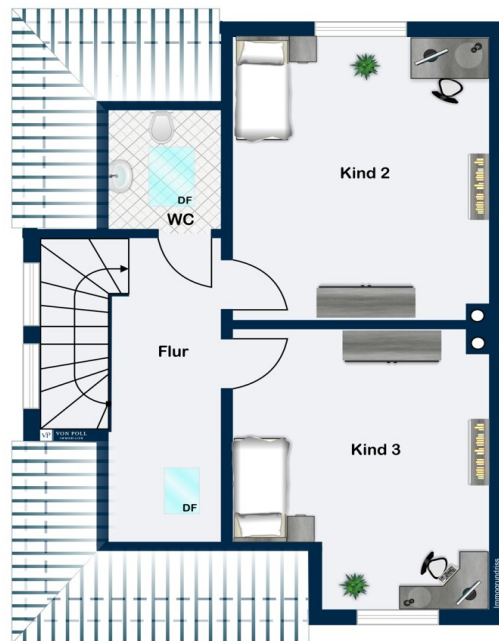


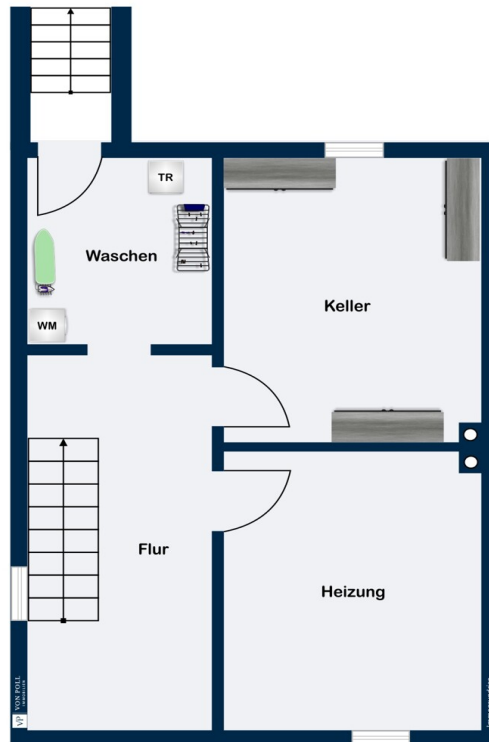
Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen

## 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: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1928 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 374 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die gelungene Modernisierung in den vergangenen Jahren macht die Immobilie besonders attraktiv: Im Jahr 2015 wurde eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt, bei der u. a. ein neues Bad mit Eckbadewanne eingebaut wurde. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss wurden neue Gästetoiletten integriert. Darüber hinaus wurden sämtliche Fenster erneuert und moderne Elektroleitungen sowie Wasser- und Abwasserleitungen installiert. Das Dach wurde mit einer Zwischensparrendämmung versehen, zudem sind Boden-, Wand- und Deckenbeläge erneuert worden.

Im Erdgeschoss sorgen elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit. Der großzügige, vollunterkellerte Bereich schafft zusätzlichen Stauraum, der vielseitig nutzbar ist. Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse, die unabhängig von Wetterbedingungen zum Verweilen einlädt und direkten Zugang in den großzügigen Garten bietet. Hier finden Sie ausreichend Platz für abwechslungsreiche Nutzung, sei es für Freizeit, Hobby oder gesellige Zusammenkünfte.

Zur Immobilie gehört eine verlängerte Garage mit Zugang zum Garten sowie ein weiterer Stellplatz. Diese Kombination bietet flexible Abstellmöglichkeiten sowohl für Fahrzeuge als auch für Fahrräder oder andere Utensilien.

Die Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und präsentiert sich als echtes Raumwunder. Durch die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2015 befindet sich das Haus in einem zeitgemäßen Zustand und ist sofort bezugsfertig. Besonders zu erwähnen ist dabei, dass die Immobilie aktuell vermietet ist. Der Mietvertrag läuft und es wird eine monatliche Kaltmiete von 1.300 € erzielt, mit Mietbeginn ab dem 01.08.2025. Somit eignet sich das Objekt sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die eine langfristige Vermietung in Betracht ziehen.

Die ruhige Lage in Duisburg Huckingen wird ergänzt durch die angenehme Nähe zu allen Annehmlichkeiten sowie eine gute Anbindung an die U79. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitangebote sind unkompliziert erreichbar.

Diese Doppelhaushälfte vereint alle Vorzüge einer umfassend modernisierten Immobilie mit großzügigem Garten, überdachter Terrasse, Garage und Stellplatz sowie einem hohen Maß an Wohnkomfort. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## **Ausstattung und Details**

**Wichtig: Wir zeigen im Exposé immer ein illustriertes Bild und ein Bild, wie es tatsächlich aussieht.**

**Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## **Alles zum Standort**

Die Doppelhaushälfte befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Duisburger Stadtteil Duisburg-Huckingen, der besonders für seine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur geschätzt wird.

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen und familienfreundlichen Siedlung, geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie wenig Durchgangsverkehr. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die nahegelegene Stadtbahnlinie U79 ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung sowohl in die Duisburger Innenstadt als auch nach Düsseldorf. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist optimal, sodass umliegende Städte bequem erreichbar sind.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind schnell erreichbar und unterstreichen die sehr gute Infrastruktur des Stadtteils. Der nahegelegene Ortskern von Huckingen bietet darüber hinaus eine angenehme Nahversorgung mit kurzen Wegen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ideale Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und exzellenter Anbindung – ein Wohnstandort mit dauerhaft hoher Attraktivität.

**Objektnummer: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## 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: 26080012 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## **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)**