

Duisburg / Huckingen

Architektonisch starkes, massives EFH mit 243 m² WFL, 1.018 m² Grund & Potential nahe Düsseldorf

Objektnummer: 24080035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 999.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.018 m²

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24080035
Wohnfläche	ca. 243 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	999.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	126.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 24080035 - 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, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | duisburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/duisburg

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



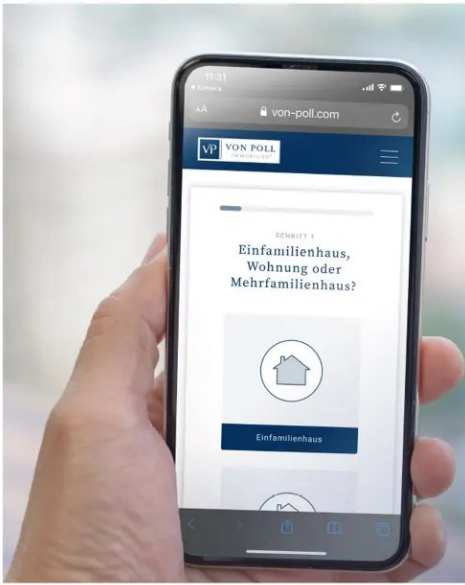
Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 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: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



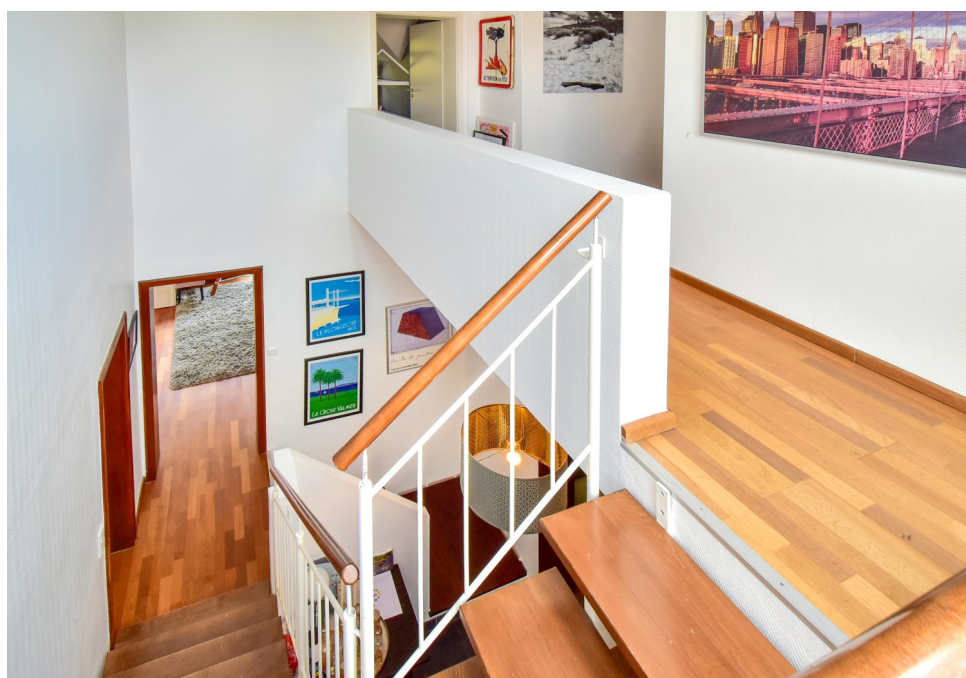
Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

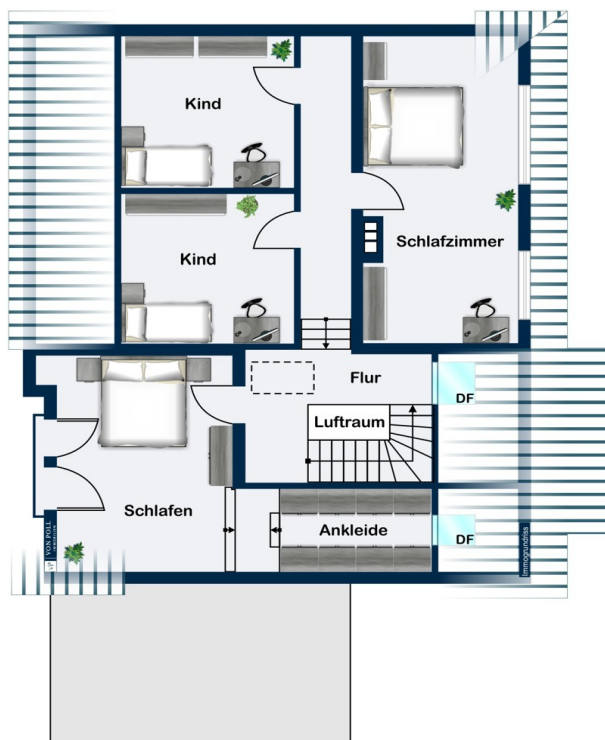
Die Immobilie

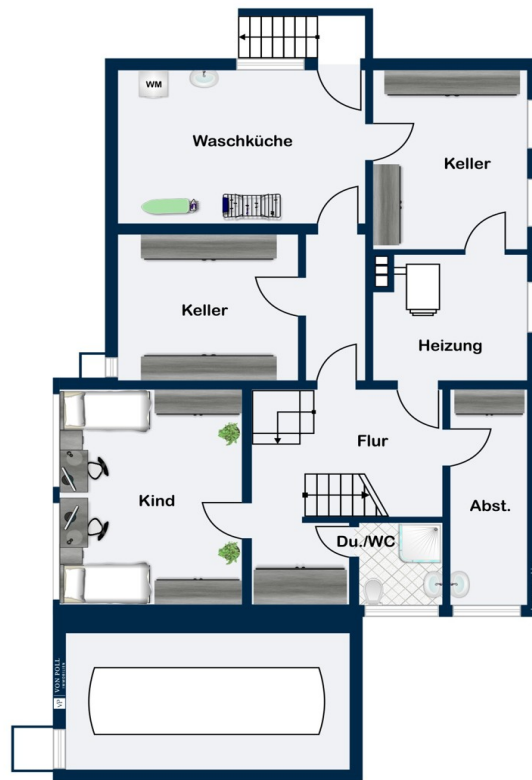


Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

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: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein architektonisch außergewöhnliches Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen des Duisburger Südens. Mit ca. 243 m² Wohnfläche auf einem seltenen, ca. 1.018 m² großen Grundstück vereint diese Immobilie Großzügigkeit, Privatsphäre und enormes Potenzial zur hochwertigen Modernisierung. Die Kombination aus beeindruckender Grundstücksgröße, gewachsener Nachbarschaft und unmittelbarer Nähe zu Düsseldorf macht dieses Angebot zu einer echten Seltenheit auf dem Huckinger Immobilienmarkt.

Das ursprünglich im Jahr 1963 errichtete und 2006 modernisierte sowie erweiterte Haus überzeugt bereits heute durch seine individuelle Architektur, großzügige Raumwirkung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen, um durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen ein außergewöhnliches Familiendomizil auf höchstem Niveau zu schaffen.

Das Haus verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter bis zu sechs Schlafzimmer, und eignet sich damit hervorragend für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die hohen Decken, großzügigen Fensterflächen sowie die offene Gestaltung der Wohnbereiche schaffen ein lichtdurchflutetes und repräsentatives Wohngefühl mit besonderer Atmosphäre. Hervorzuheben ist das großzügige Master-Schlafzimmer mit angrenzendem begehbarem Kleiderschrank.

Die beiden Badezimmer bieten bereits heute einen angenehmen Wohnkomfort. Zusätzlich eröffnet ein separater Bereich im Souterrain ideale Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Au-Pair-Bereich, Gästetrakt oder Homeoffice.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für Familienleben und gesellige Abende. Von hier aus gelangt man direkt auf die großzügige Echtholzterrasse und in den weitläufigen, eingewachsenen Garten. Das außergewöhnlich große Grundstück bietet in dieser Lage seltene Freiräume und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob hochwertiger Gartenbereich, Pool, Outdoor-Lounge oder Spielbereich für Kinder.

Besonders hervorzuheben ist die erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet rund um den Alten Angerbach und den beliebten Remberger See. Gleichzeitig profitieren Familien von der hervorragenden Infrastruktur sowie der schnellen Anbindung an Düsseldorf. Die renommierte internationale Schule „St. George’s – The British International School“ ist in wenigen Minuten erreichbar und unterstreicht die

besondere Attraktivität des Standorts – insbesondere für internationale Familien und Berufspendler.

Dieses Einfamilienhaus richtet sich an Käufer, die die seltene Gelegenheit suchen, ein architektonisch starkes Haus auf außergewöhnlichem Grundstück in Premiumlage nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig ein repräsentatives Zuhause mit hoher Lebensqualität zu schaffen.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das besondere Potenzial dieser Immobilie persönlich zu erleben.

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ausstattung und Details

Topangebot: Elegantes Wohnhaus mit Charakter und großem Grundstück

Absolute Toplage: Exklusive Wohnlage im begehrten Duisburger Süden – beste Anbindung, Ruhe & Infrastruktur am Landschaftsschutzgebiet

Architektonisches Highlight: Stilvolles Haus mit hohen Decken, lichtdurchfluteten Räumen & hochwertiger Ausstrahlung

Großzügige Raumaufteilung: Insgesamt 6 mögliche Schlafzimmer – ideal für Familien oder Gästebereich

Traumgrundstück: Großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre und Gestaltungspotenzial

Ein seltenes Angebot – perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Lage, Stil und Raum vereinen möchten.

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Alles zum Standort

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Lagen Duisburgs – im charmanten Stadtteil Huckingen. Der Duisburger Süden zählt zu den renommiertesten Wohngebieten der Stadt, nicht zuletzt wegen seiner unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Diese erstklassige Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbaner Lebensqualität und naturnaher Idylle.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur sehr renommierten ****Internationalen Englischen Schule „St. George’s – The English International School“****, die in nur rund 3 Autominuten erreichbar ist. Noch unkomplizierter gestaltet sich der Weg mit der Stadtbahn U79, deren Haltestelle in nur 5 Gehminuten zu erreichen ist. Diese hervorragende Anbindung macht das Haus besonders attraktiv für Familien mit schulpflichtigen Kindern.

Die Cochemer Straße selbst gehört mit ihren einzigartigen Grundstücken zu den gefragtesten Adressen in Duisburg. Das angrenzende ****Landschaftsschutzgebiet mit dem Alten Angerbach**** verleiht der Umgebung einen besonderen Charme und lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Radtouren ein. Die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem ****Remberger See**** und dem ****Angerbach**** bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten – ob Tennis, Reiten, Golfen, Schwimmen oder einfach nur das Genießen der Natur.

Die ****Verkehrsanbindung**** ist in jeder Hinsicht hervorragend: Über die A59, A3, B524 und B8n gelangen Sie schnell in die Duisburger Innenstadt, zu den Ruhrgebietszentren wie Essen oder nach Düsseldorf. Auch der ****Düsseldorfer Flughafen (DUS)**** ist in kurzer Zeit erreichbar. Neben der exzellenten PKW-Anbindung bietet die U79 eine schnelle und komfortable Verbindung nach Düsseldorf, während diverse Buslinien die Mobilität innerhalb der Region sicherstellen.

Für den täglichen Bedarf ist das ****EDEKA-Center am Angerbogen**** nur einen Steinwurf entfernt. Zudem laden die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Huckinger Innenstadt zum Bummeln und Verweilen ein.

Der Duisburger Süden, und insbesondere Huckingen, hat sich in den letzten Jahren zu einer der renommiertesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum entwickelt. Die hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie berufliche Perspektiven bietet, trägt maßgeblich dazu bei. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine einzigartige Kombination aus exklusiver Lage, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Ein idealer Wohnstandort für Familien, Berufstätige und alle, die das Besondere zu schätzen wissen.

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Sonstige Angaben

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: 24080035 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com