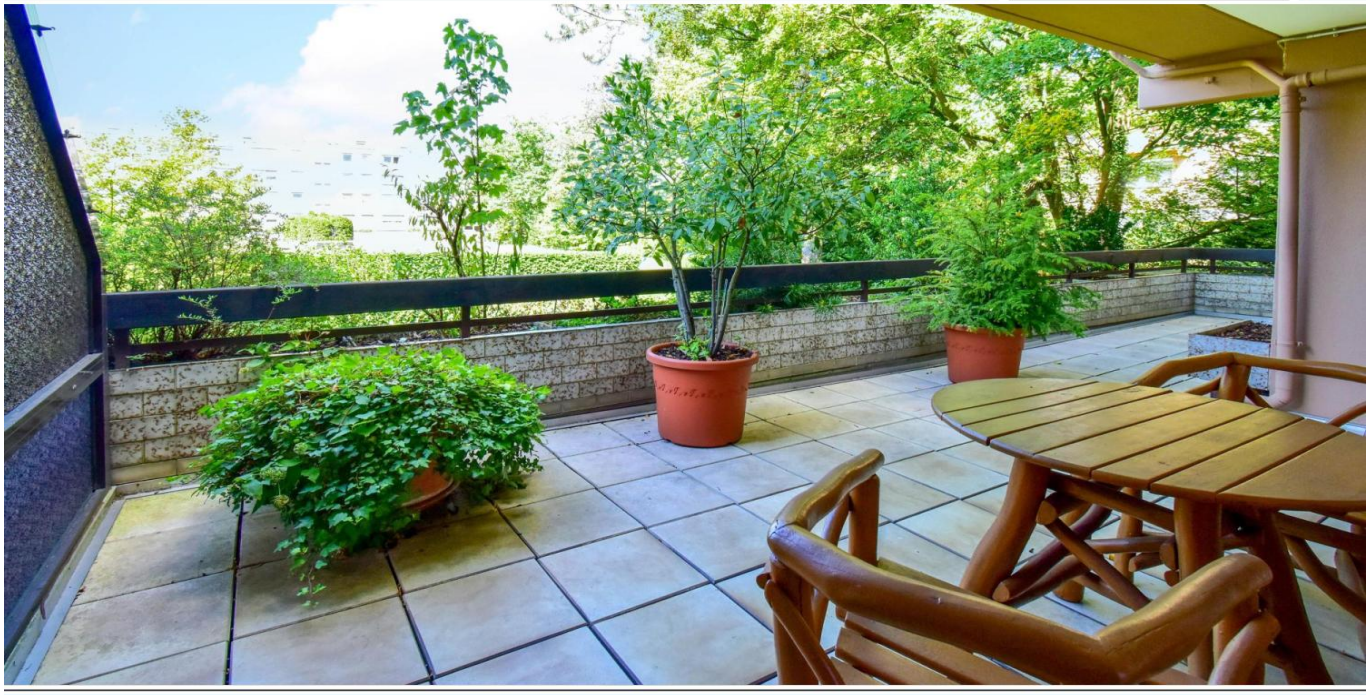
Duisburg / Großenbaum

# Toplage in Duisburg - Großenbaum: 4-Zi.-Whg. mit Terrasse, 2 Bädern & TG-Stellplatz (optional)

***Objektnummer: 25080023***




**KAUFPREIS:** 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 107 m² • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**


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

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25080023 |
| Wohnfläche | ca. 107 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1969 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 289.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 23.04.2028 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 110.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1969 |

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

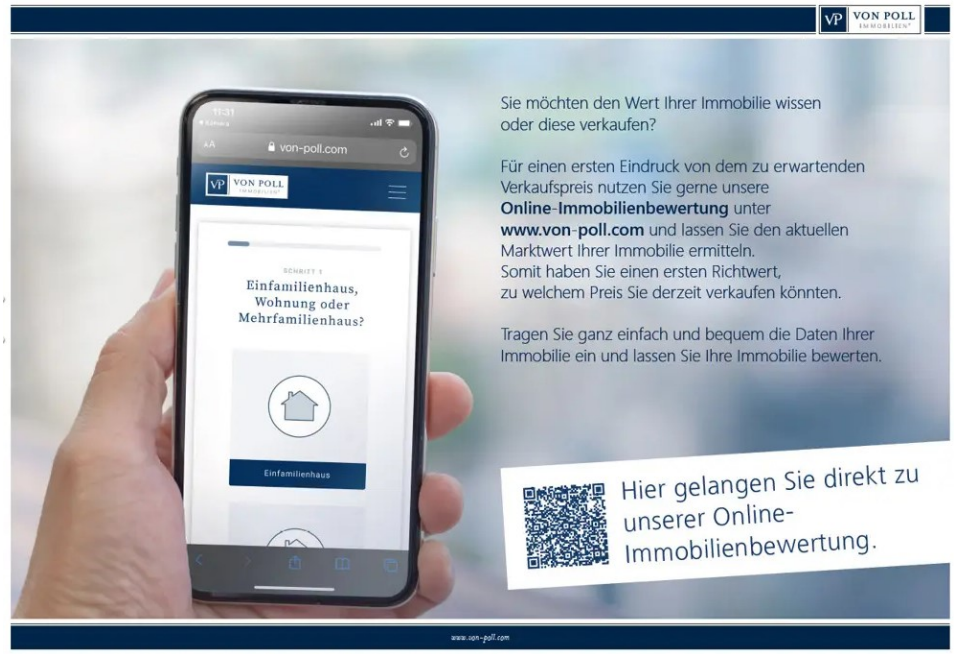
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Die Immobilie

VON POLL FINANCE

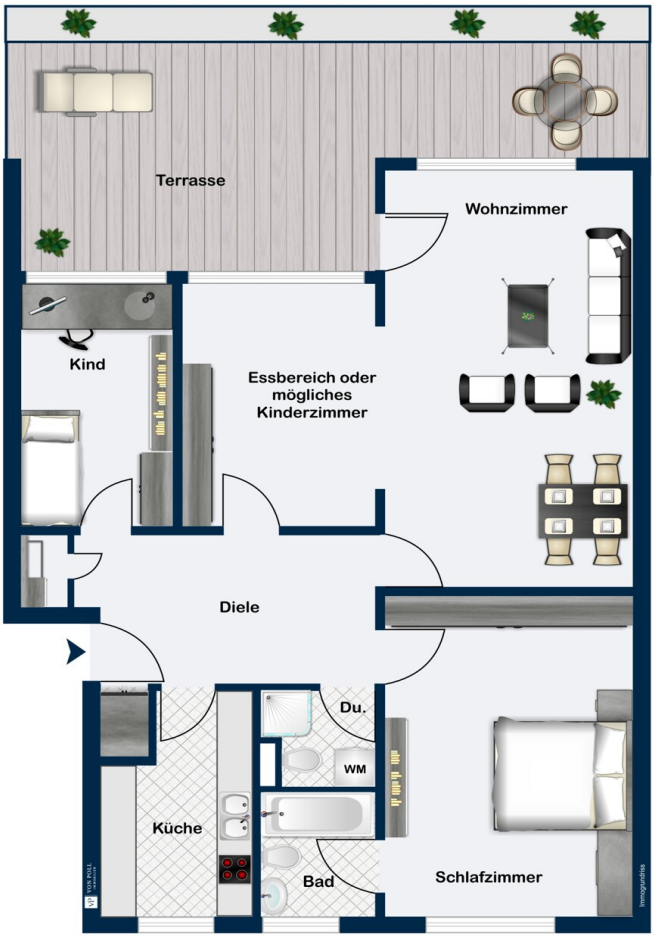
**Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*www.von-poll.com/finanzieren*

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# 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: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten Etagenwohnung, die sich durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 107 m² und ein durchdachtes Raumkonzept auszeichnet. Das im Jahr 1969 errichtete Gebäude schafft mit seiner soliden Bauweise und regelmäßigen Instandhaltung ein angenehmes Wohnumfeld, das für Paare, Familien oder auch anspruchsvolle Singles bestens geeignet ist.

Die Wohnung bietet insgesamt vier helle Zimmer, davon drei ruhige Schlafzimmer und einen geräumigen Wohnbereich. Die Aufteilung der Räume ist besonders gelungen: Der zentrale Flur verbindet alle Bereiche effizient miteinander und sorgt so für kurze Wege im Alltag. Dank großer Fenster und einer durchdachten Ausrichtung profitiert die gesamte Wohnung von hervorragender Lichtdurchflutung, was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Zwei modern ausgestattete Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort – eines mit Badewanne, das andere mit Dusche, jeweils funktional und geschmackvoll gestaltet. Die gepflegten Parkettböden verleihen den Wohn- und Schlafbereichen eine wertige und freundliche Atmosphäre. Elektrische Fensterheber an den großen Fensterfronten unterstreichen den zeitgemäßen Wohnstandard.

Hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die teilweise als Loggia ausgeführt ist. Dieser Außenbereich lädt zum Verweilen, Entspannen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein und erweitert das Wohnangebot merklich.

Die Einbauküche, die bereits im Preis inbegriffen ist, wurde maßgefertigt und ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Sie erfüllt hohe Ansprüche an Funktionalität und Design und bietet ausreichend Stauraum für alltägliche Küchenutensilien.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet. Fahrräder können bequem und sicher im gemeinschaftlichen Fahrradkeller untergebracht werden. Besonders praktisch ist die Option des Tiefgaragenstellplatzes (15.000€), der nicht nur das Parken erleichtert, sondern auch Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Ärzte sind in der Nähe vorhanden. Trotz der zentralen Lage bleibt die Wohnung angenehm ruhig und sorgt so für ein entspanntes Wohnambiente.

Fazit: Diese Etagenwohnung bietet auf rund 107 Quadratmetern ein durchdachtes und gepflegtes Zuhause mit zeitgemäßer Ausstattung, ideal für alle, die großen Wert auf eine sehr gute Raumaufteilung, Komfort und einen stimmigen Gesamteindruck legen. Gerne laden wir Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung ein, um Ihnen alle Vorzüge dieses Objekts persönlich zu präsentieren.

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Ausstattung und Details

Objekt: Gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung (107 m²)
Besonderheiten:
Helle, durchdachte Raumaufteilung
3 Schlafzimmer, 2 moderne Bäder
Maßgefertigte Einbauküche (inkl.)
Großzügige Terrasse/Loggia
Eigenes Kellerabteil
Tiefgaragenstellplatz (optional 15.000€)
Lage: Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung.
Zustand: Bezugsfertig, solide Bausubstanz (Baujahr 1969), modernisiert.

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Alles zum Standort

Stadtteil & Umgebung
Die attraktive Eigentumswohnung liegt im beliebten Duisburger Süden im Stadtteil Großenbaum, einer grünen und zugleich verkehrsgünstigen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Der Standort vereint Ruhe, exzellente Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Herausragende Infrastruktur & Alltagskomfort

Umfassende Versorgung: Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Cafés sind in unmittelbarer Nähe – alles bequem zu Fuß erreichbar.
Auch ist das moderne Fachkrankenhaus BG Klinikum Duisburg mit breitem Leistungsspektrum (Akut- & Reha-Medizin) in nur ca.13 Minuten fußläufig erreichbar.

Bildungseinrichtungen: Mehrere Kindergärten, die Grundschule Großenbaum sowie die Lise-Meitner-Gesamtschule sichern eine erstklassige Betreuung und schulische Ausbildung.

Akademische Nähe: Der Campus Duisburg ist schnell erreichbar, perfekt für Studierende oder Lehrende.

Perfekte Verkehrsanbindung

ÖPNV: Die S-Bahn-Station Duisburg-Großenbaum bietet direkte Verbindungen nach Duisburg-Innenstadt (10 Minuten) und Düsseldorf (20 Minuten).

Autobahnanbindung: Die A59 (Anschlussstelle Duisburg-Großenbaum) und die A3 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Düsseldorf, Ratingen oder Mülheim an der Ruhr – ideal für Pendler.

Natur & Freizeit – Highlights direkt vor der Tür

6-Seen-Platte Duisburg: Eines der schönsten Naherholungsgebiete der Region! Ob Spaziergänge, Radtouren, Segeln oder Picknick am Wasser – hier genießen Sie Natur pur, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen.

Golfplatz Großenbaum: Nur wenige Minuten entfernt – perfekt für sportbegeisterte

Bewohner oder gesellige Golf-Nachmittage.

Waldgebiete & Parks: Zahlreiche Grünflächen wie der Angerpark laden zum Joggen, Spielen oder Entspannen ein.

Fazit der Lage
Großenbaum überzeugt als ausgewogener Standort mit urbaner Anbindung und naturnaher Lebensart. Die Kombination aus Top-Verkehrsinfrastruktur, Familienfreundlichkeit, Golfplatz-Nähe und der 6-Seen-Platte als Freizeitparadies macht diese Lage zu einer erstklassigen Adresse.

**Objektnummer: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2028.
Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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 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: 25080023 - 47269 Duisburg / Großenbaum**

# 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