

Duisburg / Hückingen

# Detached single-family home with approx. 243 m<sup>2</sup> living space on a 1018 m<sup>2</sup> plot & great garden in a prime location in Hückingen

*Property ID: 24080035*



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

PURCHASE PRICE: 1.099.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 1.018 m<sup>2</sup>

Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## At a glance

Property ID	24080035	Purchase Price	1.099.000 EUR
Living Space	ca. 243 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2006
Rooms	7.5	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



### 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 Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

Hier  
direkt zur *Online-*  
*Immobilienbewertung*



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

Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



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.

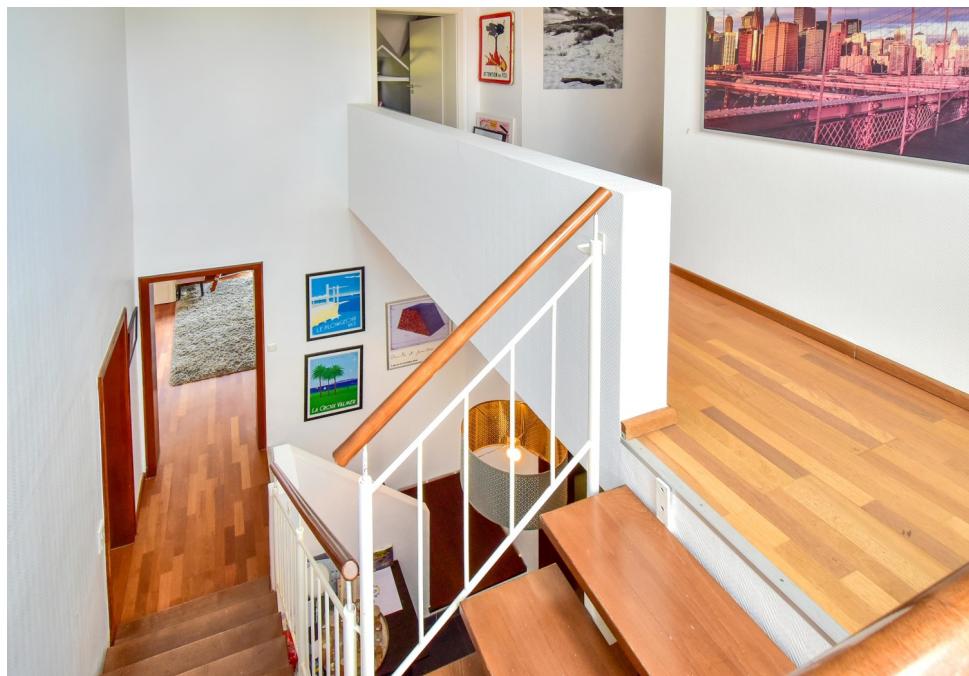
Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



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

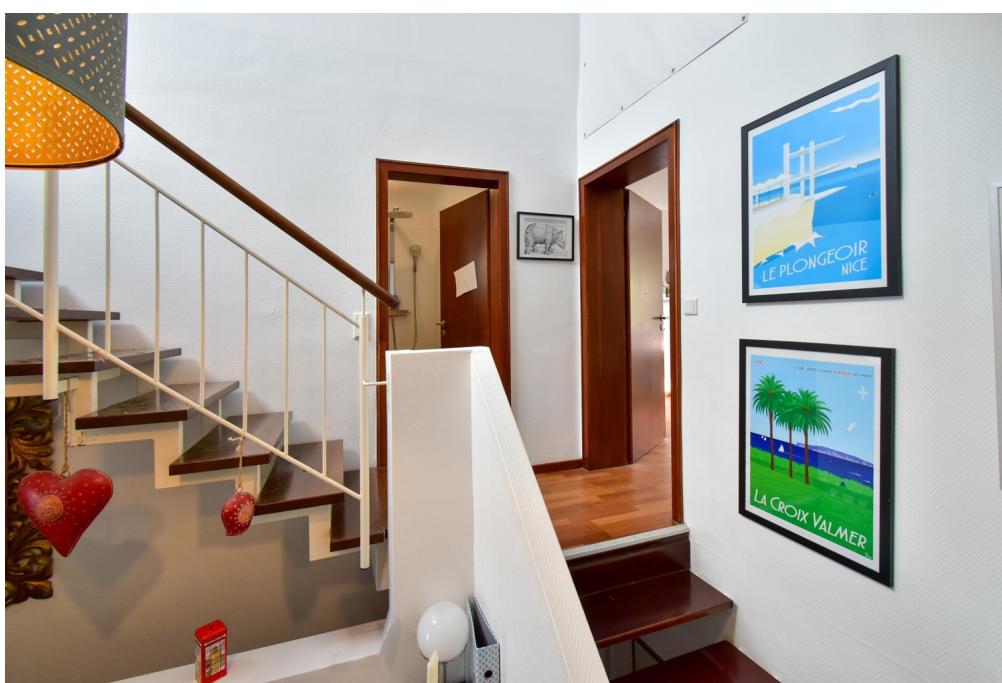
Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



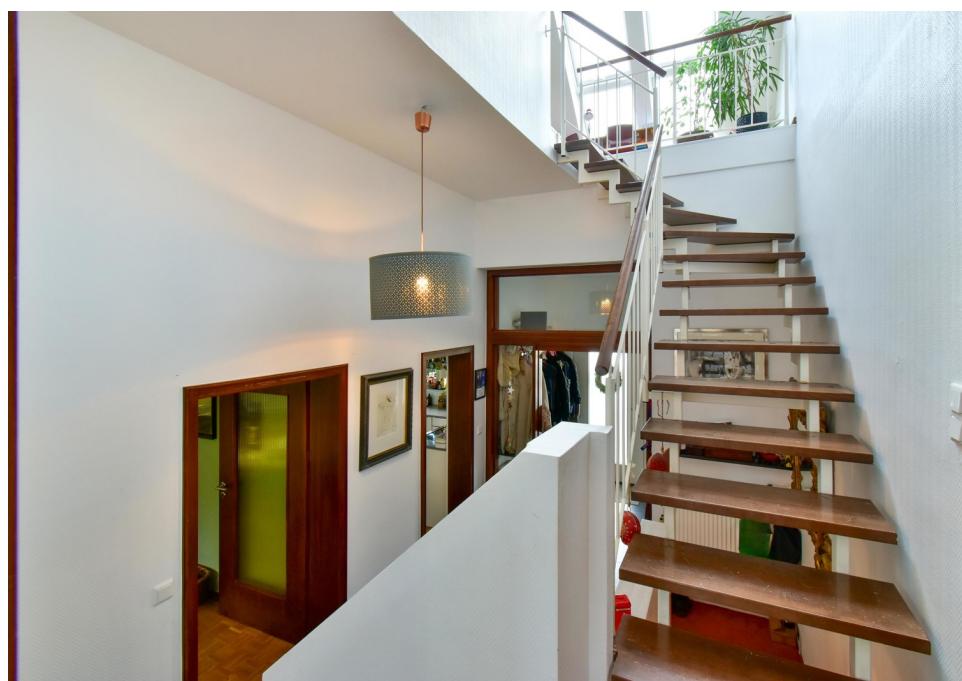
Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



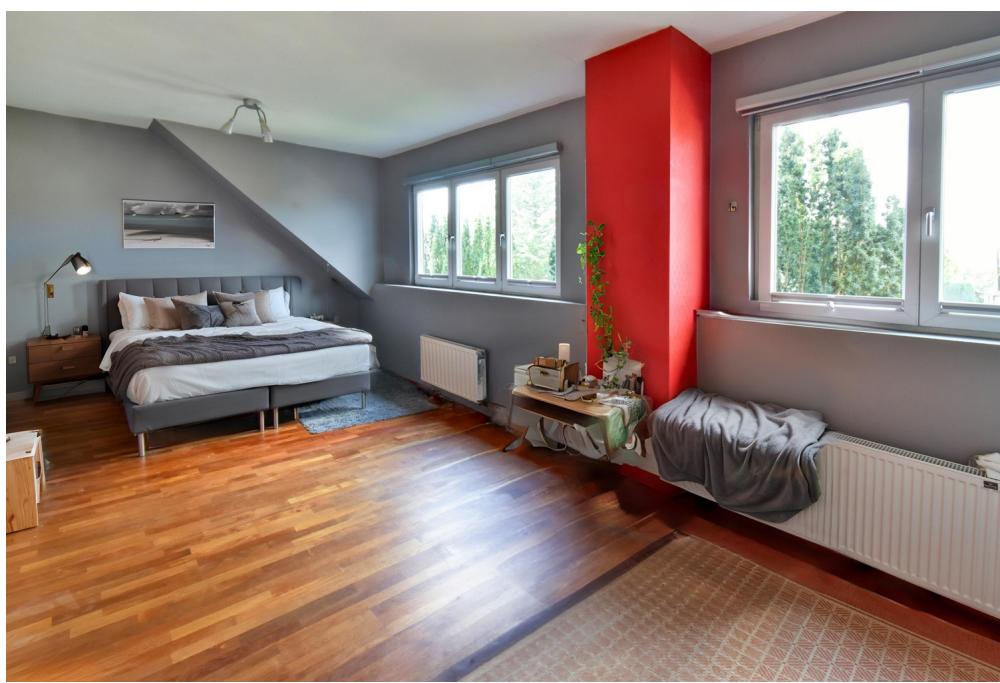
Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



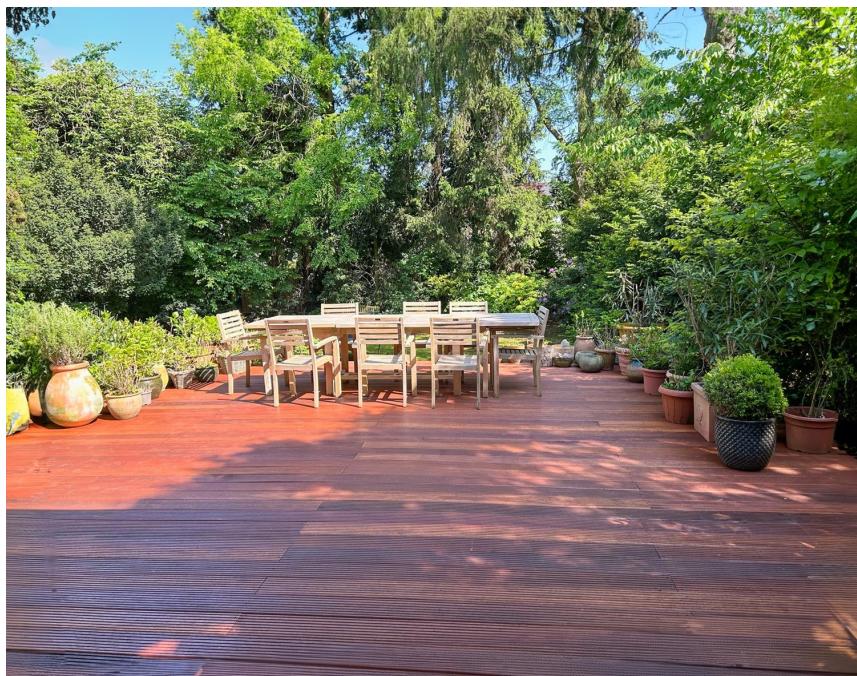
Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property



Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## The property

VP VON POLL FINANCE

# 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



VP VON POLL IMMOBILIEN

## Imagefilm

Von Poll Immobilien Duisburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



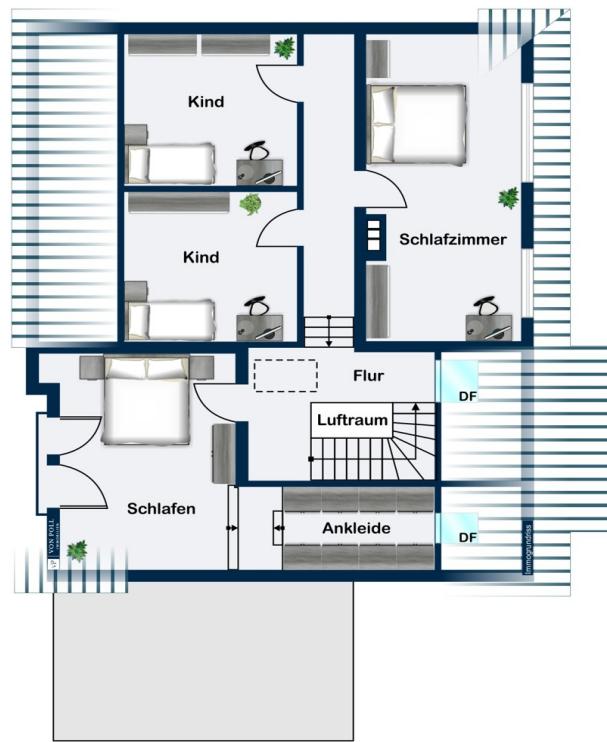
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

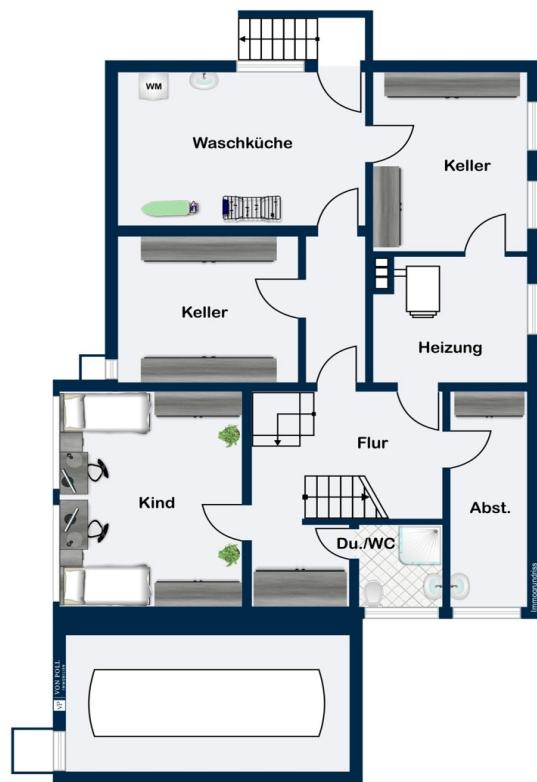


Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage mit einer Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1018 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1963 erbaute und 2006 umfassend modernisierte sowie erweiterte Haus bietet durch seine individuelle Architektur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für eine große Familie.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, und bietet damit reichlich Platz für die ganze Familie. Die hohen Decken in den Wohnräumen verleihen dem Haus ein großzügiges Raumgefühl und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hervorzuheben ist das Master-Schlafzimmer, das über einen direkten Zugang zu einem großen, begehbaren Kleiderschrank verfügt.

Die zwei modernisierten Badezimmer sind stilvoll gestaltet und bieten ausreichend Komfort für Familienmitglieder und Gäste. Zusätzlich gibt es einen separaten Bereich, der sich hervorragend für ein Au-Pair eignet, wodurch das Haus auch optimal auf die Bedürfnisse von Familien mit Unterstützung ausgerichtet ist.

Der großzügige Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet genug Platz für entspannte Familienabende oder gesellige Treffen mit Freunden. Angrenzend befindet sich eine Echtholzterrasse, die nahtlos in den weitläufigen Garten übergeht. Der Garten ist gepflegt und bietet aufgrund seiner Größe vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung.

Für die Arbeit von zu Hause aus sind die Gegebenheiten ebenfalls bestens, da einzelne Räume natürlich auch flexibel als Home Office nutzbar sind, sodass Ruhe und Konzentration gewährleistet sind.

Das Einfamilienhaus steht auf einem eingewachsenen Grundstück, das Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Lage zeichnet sich durch eine gute infrastrukturelle Anbindung aus, während gleichzeitig ein ruhiges Wohnumfeld gewährleistet ist.

Interessenten, die nach einem großzügigen und modernen Zuhause suchen, werden hier fündig. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und erleben Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Details of amenities

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, gepflegtes Grundstück mit viel Privatsphäre und Gestaltungspotenzial

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

Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Hückingen

## All about the location

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Lagen Duisburgs – im charmanten Stadtteil Hückingen. 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 Hückinger Innenstadt zum Bummeln und Verweilen ein.

Der Duisburger Süden, und insbesondere Hückingen, 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



VON POLL  
REAL ESTATE

exklusiver Lage, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Ein idealer Wohnstandort für Familien, Berufstätige und alle, die das Besondere zu schätzen wissen.

**Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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