

Duisburg / Hückingen

Einfamilienhaus mit 150 m² Wfl, 6 Zimmern in verkehrsberuhigter Lage & EEK B von Duisburg Hückingen

Property ID: 26080008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 215 m²

Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

-  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: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

At a glance

Property ID	26080008	Purchase Price	579.000 EUR
Living Space	ca. 150 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1992		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	53.59 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	31.07.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26080008 - 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, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, AI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



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

Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



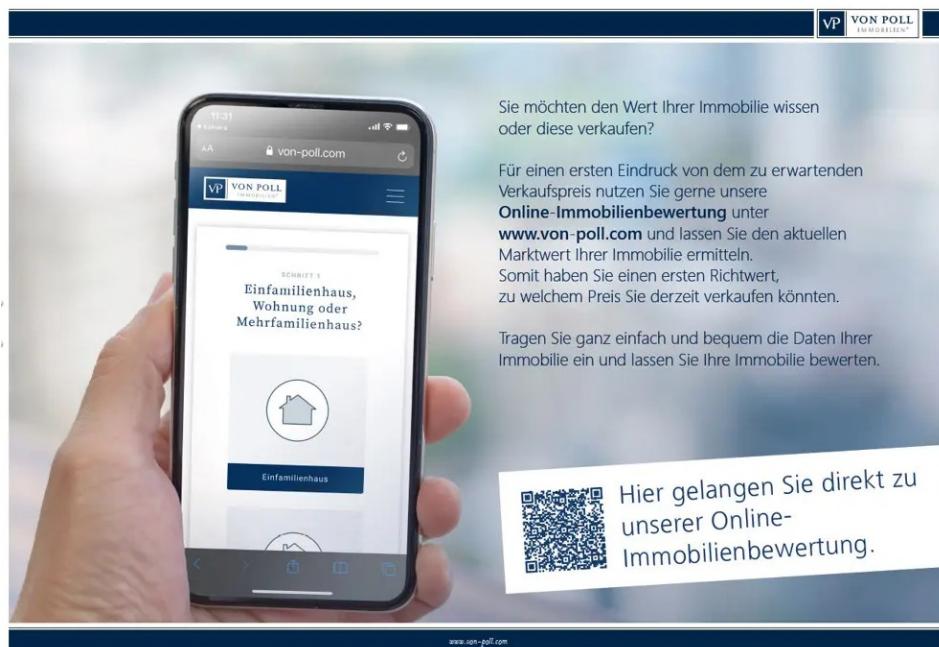
Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

The property



Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

The property



Property ID: 26080008 - 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



Finanzierung berechnen





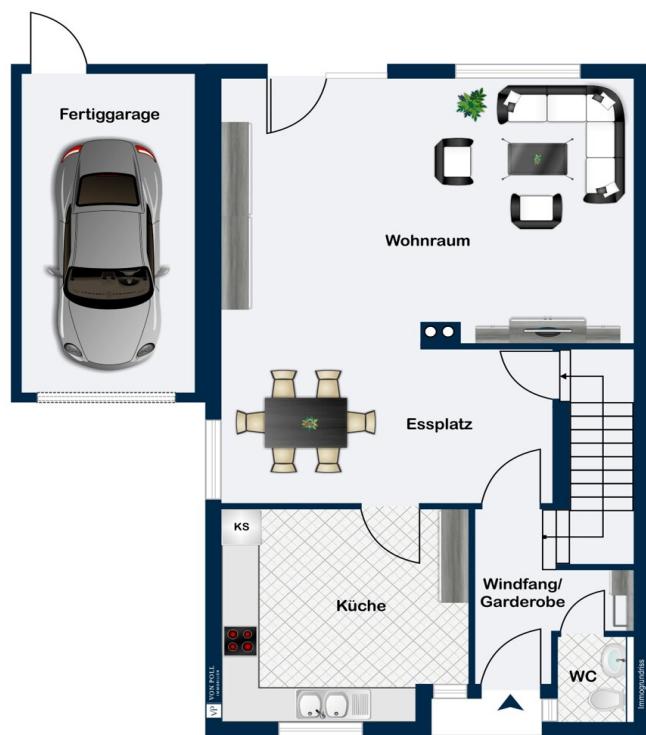
Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

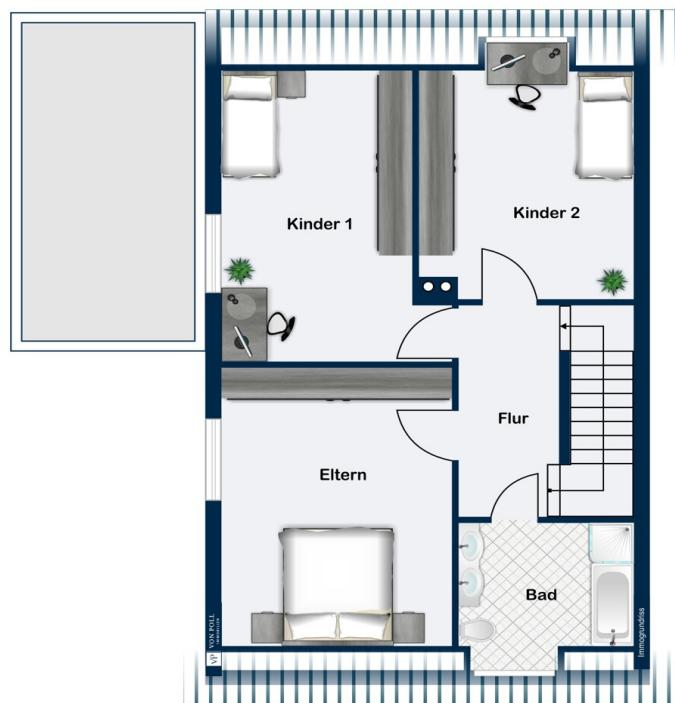
The property

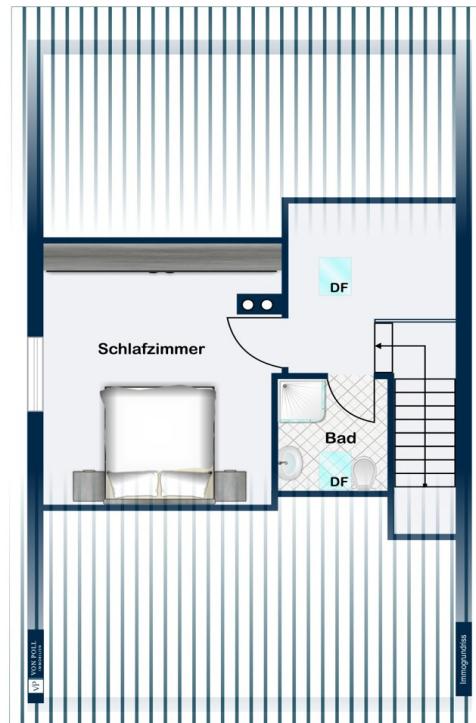


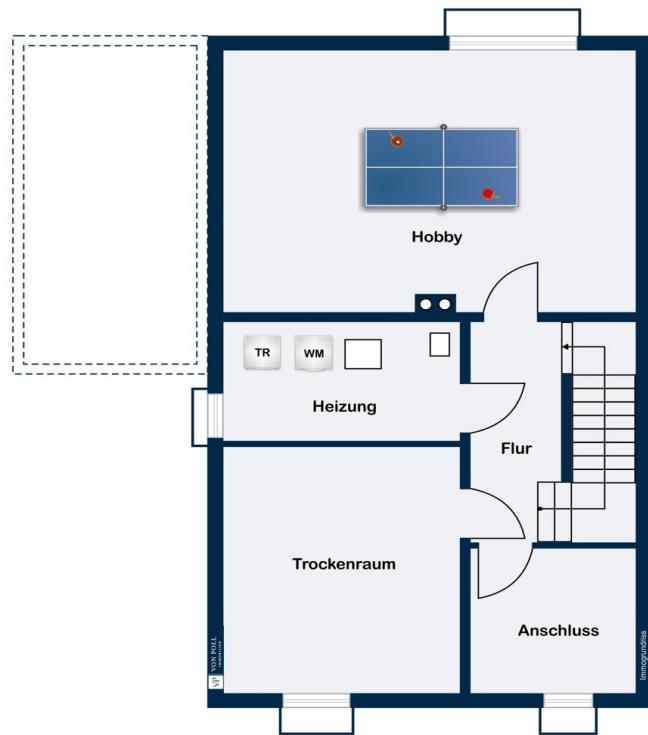
Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

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: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1992 bietet ein zeitgemäßes Wohnkonzept in einer hervorragenden Lage im beliebten Duisburg-Hückingen. Das Objekt verbindet Großzügigkeit und eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 150 m² bei einer Grundstücksgröße von ca. 215 m² – ohne Erbpacht.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage auf einer Privatstraße und gewährleistet damit ein angenehmes sowie sicheres Wohnumfeld. Auf insgesamt sechs Zimmern erleben Sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit vier Schlafzimmern ist ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder das Homeoffice gegeben. Zwei moderne Vollbäder vervollständigen das Angebot: Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein Bad mit Wanne und separater Dusche, während das Duschbad im zweiten Obergeschoss zusätzlichen Komfort bietet. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss rundet das Sanitärbereich sinnvoll ab. Der großzügig geschnittene Wohnbereich besticht durch einen Kamin im Wohnzimmer, der besonders an kühleren Tagen schnell Gemütlichkeit schafft.

Die voll verkleckerte Fassade sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für Langlebigkeit und einen geringen Wartungsaufwand. Technisch überzeugt die Doppelhaushälfte mit einer Energieeffizienzklasse B, unterstützt durch eine Gasbrennwertherme. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, während Keller und das zweite Obergeschoss mit klassischen Heizkörpern ausgestattet sind.

Der gesamte Kellerbereich ist vollunterkellert und in einer sogenannten weißen Wanne ausgeführt – dies bietet ein hohes Maß an Schutz gegen Feuchtigkeit und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses beträchtlich. Zusätzlich steht eine Grundwasserpumpe zur Verfügung.

Zur Grundstücksausstattung zählt eine abgeschlossene Garage, die einen praktischen Durchgang direkt zum Garten ermöglicht. Ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage ist ebenfalls vorhanden. So gestaltet sich das Parken für Bewohner und Besucher unkompliziert.

Der Modernisierungsstand des Hauses entspricht dem Baujahr, sodass potenzielle Käufer die Möglichkeit haben, eigene Ideen und individuelle Gestaltungen einzubringen.

Die Lage in Duisburg-Hückingen zählt zu den gefragten Wohngegenden der Region. Die ausgezeichnete Anbindung an Verkehrsmittel, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten unterstreichen den Alltagskomfort zusätzlich.

Diese Doppelhaushälfte vereint großzügigen Wohnraum, eine funktionale Raumaufteilung und verschiedene Ausstattungsdetails, die den Alltag angenehm gestalten. Entdecken Sie die Vorteile dieses Hauses bei einer Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Standort dieser Immobilie. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

Details of amenities

Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1992 in gefragter Wohnlage von Duisburg-Hückingen. Die Immobilie bietet ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit großzügiger Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Eckdaten

Objektart: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1992

Wohnfläche: ca. 150 m²

Grundstücksfläche: ca. 215 m²

Erbpacht: nein

Zimmer: 6

Schlafzimmer: 4

Raumaufteilung & Ausstattung

Großzügiger Wohnbereich mit Kamin

Vier Schlafzimmer (auch geeignet für Gäste oder Homeoffice)

Zwei Vollbäder:

Bad mit Badewanne und separater Dusche im 1. Obergeschoss

Duschbad im 2. Obergeschoss

Gäste-WC im Erdgeschoss

Technik & Energie

Energieeffizienzklasse: B

Gasbrennwerttherme

Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss

Heizkörper im Keller und im 2. Obergeschoss

Voll verlinkerte Fassade (langlebig, wartungsarm)

Keller & Nebenflächen

Vollunterkellert

Ausführung als „Weiße Wanne“ (hoher Feuchtigkeitsschutz)

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Vorhandene Grundwasserpumpe

Außenbereich & Stellplätze

Abgeschlossene Garage mit direktem Zugang zum Garten

Zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

Verkehrseruhigte Privatstraße

Zustand & Modernisierung

Modernisierungsstand überwiegend Baujahr

Gute Grundlage für individuelle Gestaltungs- und Modernisierungsideen

Lage

Beliebte Wohnlage in Duisburg-Huckingen

Ruhiges und sicheres Wohnumfeld

Gute Verkehrsanbindung

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

Fazit

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und eine attraktive Lage. Sie bietet ausreichend Platz für Familien und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung.

Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

All about the location

Die Immobilie liegt im Duisburger Stadtteil Hückingen, einer gefragten und gewachsenen Wohnlage im Süden der Stadt, die durch ihre ruhige Atmosphäre und gleichzeitig gute Erreichbarkeit überzeugt. Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur St. George's – The British International School Duisburg, die in kurzer Zeit erreichbar ist und den Standort insbesondere für international orientierte Familien attraktiv macht.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter das EDEKA Center Angerbogen, sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Anbindung an die U79 ermöglicht eine direkte Verbindung in die Duisburger Innenstadt sowie nach Düsseldorf. Zudem ist die Autobahn A524 in kurzer Fahrzeit erreichbar und sorgt für eine optimale regionale und überregionale Anbindung.

Für Freizeit und Erholung bietet die Lage ebenfalls beste Voraussetzungen. Der Remberger See befindet sich nicht weit entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannter Zeit im Grünen ein.

Insgesamt vereint der Standort ruhiges Wohnen, eine gute Infrastruktur, naturnahe Erholungsmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hucking

Other information

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.

Property ID: 26080008 - 47259 Duisburg / Hückingen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com