Duisburg / Buchholz

Geräumiges Zweifamilienhaus (358m²) mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf tollem Grundstück in Buchholz

CODE DU BIEN: 23080029

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 190 m² • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 863 m²

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23080029
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	11
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 168 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.12.2023
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	98.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

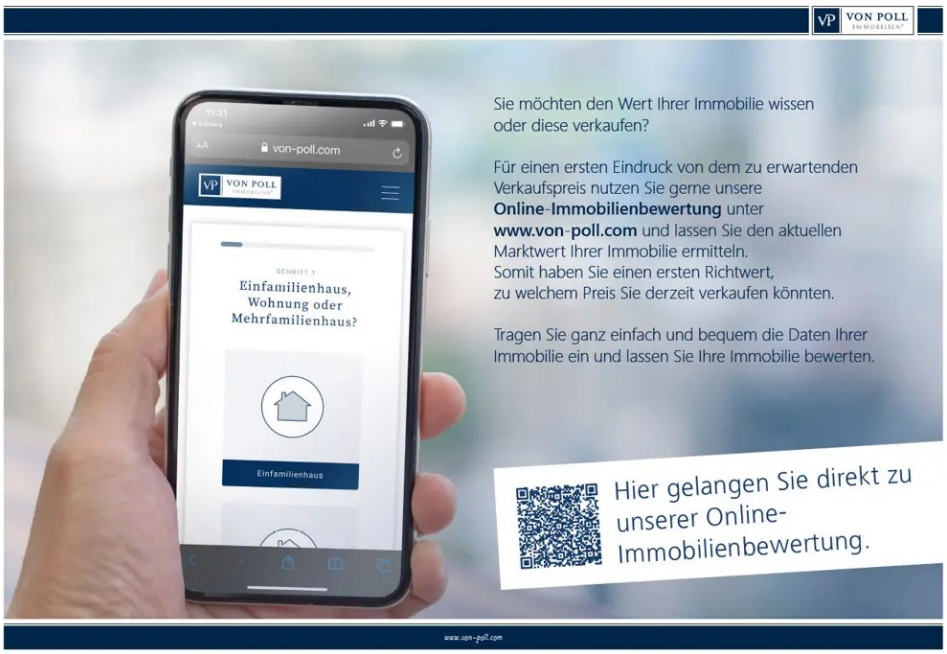
La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété



CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

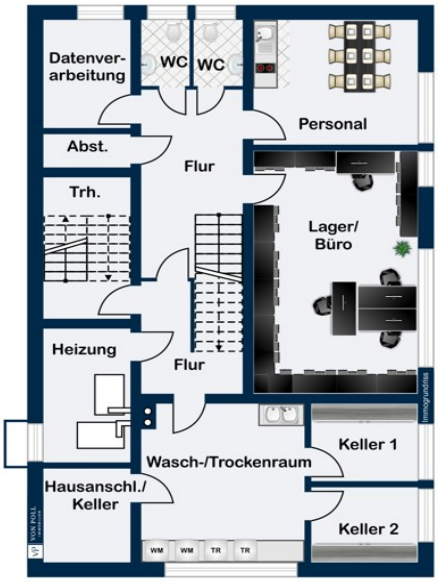
La propriété

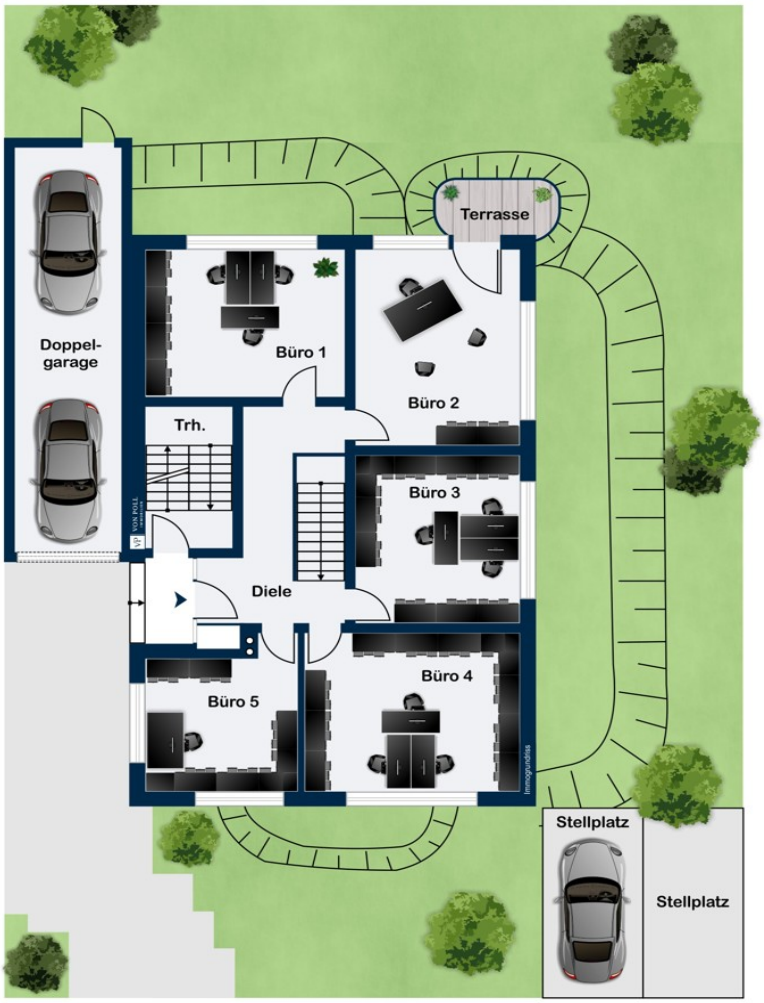
CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

La propriété

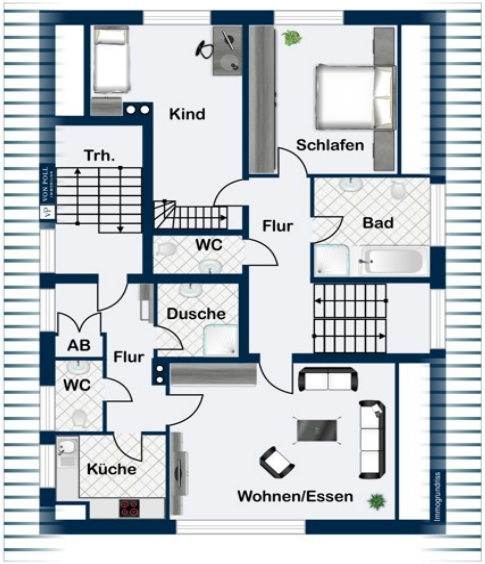
CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

Plans d'étage




Terrasse
Doppel-
garage
Büro 1
Büro 2
Trh.
Büro 3
Diele
Büro 4
Büro 5
Stellplatz
Stellplatz

Loggia
Abst.
Trh.
Wohnen
WC
Gard.
Essen
Küche
Arbeiten



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in hervorragender Lage in Duisburg Buchholz. Das freistehende Haus wurde im Jahr 1984 in massiver, gehobener Bauweise errichtet und befindet sich auf einem 863 m² großen Grundstück. Die Gesamtfläche beträgt ca. 358 m², die sich wie folgt aufteilen: Wir nutzen den rechten Eingang und gelangen in die aktuell genutzte Steuerkanzlei. Hier finden Sie auf ca. 168 m² Fläche verteilt eine Diele, 6 Büros, eine Küche/Gemeinschaftsraum, 2 getrennte WC, einen Raum für die Datenverarbeitung und einen Abstellraum. Die Räume sind lichtdurchflutet und perfekt geschnitten. Betreten wir das Objekt durch den linken Eingang, gelangen wir in den Wohnbereich mit ca. 190 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist zusätzlich als Nutzfläche ausgebaut. Das Zweifamilienhaus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Es bietet Platz für mindestens 2 Familien und lässt sich vielseitig nutzen, zum Beispiel als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Insgesamt stehen Ihnen alleine im aktuellen Wohnbereich 2 Küchen, 2 Bäder und 3 Gäste-WCs zur Verfügung. Ein Highlight des Hauses ist der riesige Wohn-Essraum mit einem Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der ebenfalls über einen Kamin verfügt und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Durch den Zugang zum Garten wird eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen. Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. Eine Gas-Brennwerttherme wurde 2015 installiert. Sowohl das Dach als auch die Fassade sind gedämmt, um eine optimale Energieeffizienz zu gewährleisten. Hier sind Sie mit einer Energieeffizienzklasse "C" sehr gut für die Zukunft aufgestellt. Die hochwertigen Mahagoni-Fenster sind mit Rolläden versehen und tragen zur Wärmeisolierung bei. Das Objekt ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenaktivitäten und lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Doppelgarage und mindestens 3 Stellplätze sorgen für eine entspannte Parksituation. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Duisburg Buchholz bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nahezu perfekt. Sowohl die U79, als auch die S1 sind nur wenige Minuten entfernt. Auch die Autobahnen A3 und A59 sind naheliegend. So ist der Flughafen Düsseldorf auch zügig erreicht. Im Zusammenspiel mit dem hohen Freizeitwert durch die umliegende 6-Seen-Platte und die Nähe zum Remberger See bietet Ihnen diese Immobilie alle Vorzüge. Zusammenfassend handelt es sich bei diesem Angebot um ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einheit mit einer Gesamtfläche von ca. 358 m² auf einem großzügigen Grundstück in erstklassiger Lage. Die hochwertige Bauweise, die

moderne Ausstattung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien, Kapitalanleger oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Eine Besichtigung lohnt sich. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Termin zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

Tout sur l'emplacement

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, gerade auch wegen der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Das hier angebotene Zweifamilienhaus zzgl. Steuerkanzlei befindet sich in begehrter Lage von Duisburg Buchholz, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen ”St. George’s - The English International School”! Die Internationale Schule in D-Kaiserwerth ist ebenfalls in rund 15 Autominuten erreichbar. Überhaupt ist die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt hervorragend. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Buslinien und eine erstklassige Anbindung nach Düsseldorf und die umliegenden Städte über die Stadtbahn U79 und die S1, die gerade mal 300 m entfernt ist. Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das EDEKA-Center am Angerbogen. Nur ein paar hundert Meter vom Haus entfernt finden Sie die 6-Seen Platte. Ohne Zweifel profitieren Sie damit von einem hohen Freizeitwert. Rad- und Wanderwege, friedliche Waldstücke, schöne Seeausblicke, große Spielplätze, ein Freibad und eine Campingwiese machen die Sechs-Seen-Platte zu einem beliebten Ausflugsziel für Spaziergänger, Familien und Naturfreunde. Der Yachtclub punktet ebenfalls mit einer hohen Anziehungskraft. Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Im Süden Duisburgs gelegen gehört Buchholz zu den begehrtesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum. Die fabelhafte Kombination aus einem hohen Freizeitwert und der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, hat nicht zuletzt dazu beigetragen, den Stadtteil Buchholz zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort werden zu lassen.

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2023. Endenergiebedarf beträgt 98.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55 Duisburg
E-Mail: duisburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com