Duisburg / Großenbaum

Gepflegtes EFH für Familien mit ca. 160 m² Wohnfläche in bevorzugter grüner Lage in Großenbaum

CODE DU BIEN: 25080016

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 160 m² • **PIÈCES:** 5.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 535 m²

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25080016
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	30.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	117.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

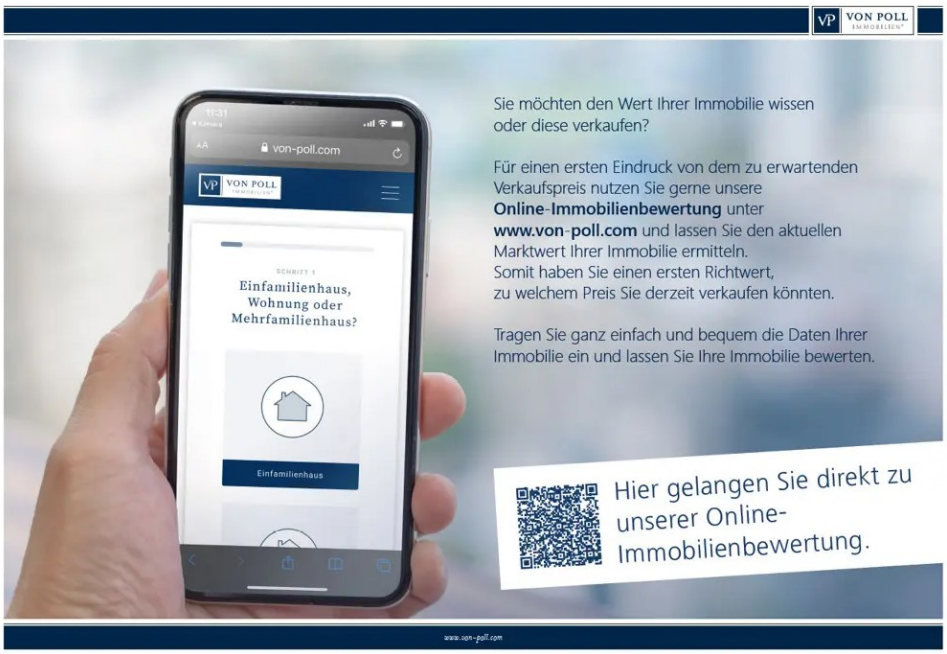
La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

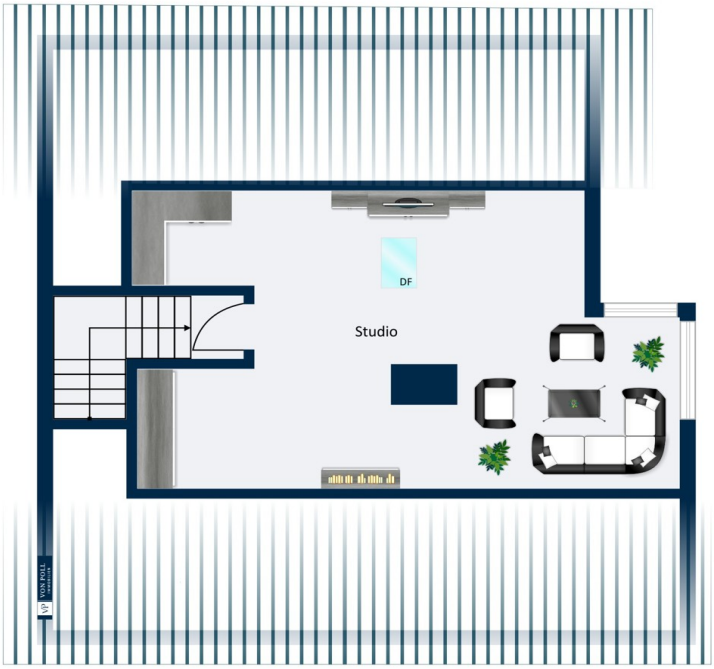
La propriété

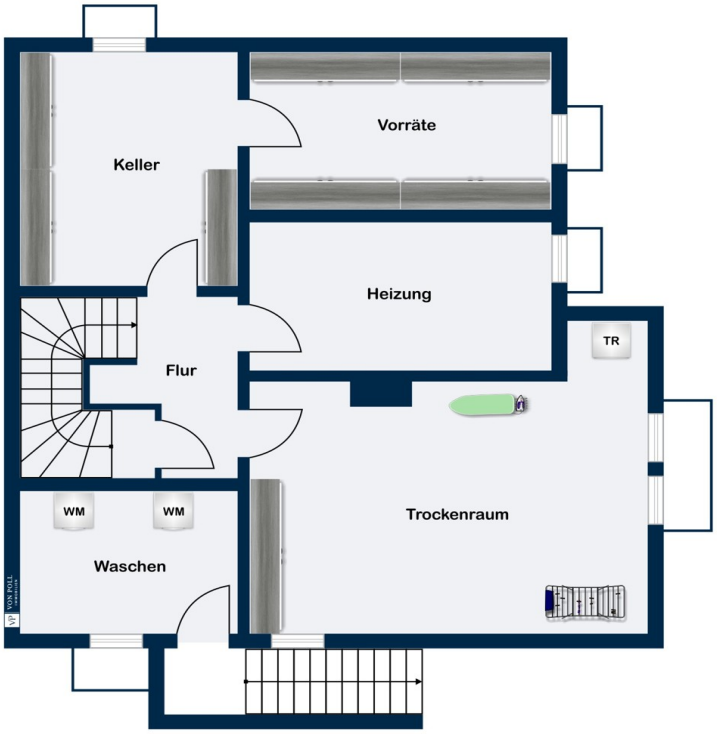


CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Plans d'étage

Eltern
Kind 1
Schrank
Flur
Büro
Bad
Kind 2
DF
DF


VON POLL
IMMOBILIEN
Studio
DF



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: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1978, befindet sich auf einem etwa 535 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m². Mit insgesamt 5,5 Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien. Insbesondere die vier geräumigen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie neben der angenehmen Fußbodenheizung ein heller, offener Wohnbereich, der dank großer Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird. Der Wohnbereich ist zudem für den Anschluss eines Kamins vorbereitet und bietet Ihnen die Möglichkeit , eine behagliche Atmosphäre zu schaffen. Eine elektrische Markise spendet im Sommer dem Außenbereich optimal Schatten. Die elektrischen Rollläden sorgen für zusätzliche Annehmlichkeiten in Bezug auf Komfort und Sicherheit.

2019 wurde eine neue Heizungsanlage installiert, die die Immobilie auf einen modernen energetischen Standard gebracht hat. Der Keller bietet u.a. einen großzügigen Hobbyraum mit Fenstern, der vielseitig genutzt werden kann. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Rückzugsort für kreative oder sportliche Aktivitäten.
Der umlaufende Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Dank der geschickten Anordnung finden Sie hier sowohl Sonnen- als auch Schattenbereiche zu jeder Tageszeit. Für die kosteneffiziente Gartenbewässerung sorgt eine Grundwasserpumpe.

Das geräumige Badezimmer ist funktional und ansprechend gestaltet. Es bietet genügend Platz und Komfort für die alltäglichen Bedürfnisse einer Familie. Der großzügige Schnitt der Räume ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und flexible Gestaltungsmöglichkeiten je nach den persönlichen Vorlieben.

Diese Immobilie bietet den idealen Rahmen für Familien, die Wert auf ausreichend Wohnraum und zahlreiche Komfortmerkmale legen. Die räumliche Aufteilung bietet nicht nur Entfaltungsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied, sondern eröffnet auch Optionen für Homeoffice oder Gästeunterkunft.
Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von diesem großzügigen Familienhaus zu verschaffen, das durch seine vielen Vorzüge überzeugt. Die Lage und Ausstattung der Immobilie bieten beste Voraussetzungen für das Familienleben und vielseitige Freizeitgestaltung im eigenen Zuhause. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Eigenheim und genießen Sie Wohnkomfort und Möglichkeiten in einer modernen Umgebung.

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Détails des commodités

Grunddaten:
?? Baujahr 1978 | ?? Wohnfläche: ca. 160 m² | ?? Grundstück: ca. 535 m²
?? 5,5 Zimmer (davon 4 Schlafzimmer) | ?? Modernisierte Heizung (2019)
Wohnkomfort & Highlights:
Helle, offene Wohnbereiche im Erdgeschoss mit großen Fenstern und Fußbodenheizung
Kaminanschluss vorbereitet für gemütliche Atmosphäre
Elektrische Markise & Rollläden für Komfort und Sonnenschutz
Modernes Bad mit großzügigem Platzangebot und funktionalem Design
Flexible Nutzung & Mehrwert:
Großer Hobbyraum im Keller mit Tageslicht – ideal als Fitness-, Kreativ- oder Gästebereich
Umlaufender Garten mit Sonnen- und Schattenplätzen sowie Grundwasserpumpe zur effizienten Bewässerung
Flexible Raumaufteilung: Perfekt für Homeoffice, Gäste oder individuelle Familienbedürfnisse
Energie & Technik:
Neue Heizungsanlage (2019) für energieeffizientes Wohnen
Perfektes Familienhaus:
Dieses Haus überzeugt mit seiner großzügigen Raumaufteilung, modernen Ausstattungsdetails und dem privaten Gartenparadies. Ob Entspannung, Freizeit oder Platz für die ganze Familie – hier finden Sie alle Vorzüge eines zeitgemäßen Zuhauses.

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Tout sur l'emplacement

Das charmante Einfamilienhaus liegt im attraktiven Duisburger Süden, genauer gesagt im ruhigen und beliebten Stadtteil Großenbaum. Die Lage vereint beste Infrastruktur mit naturnaher Erholung und exzellenter Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Herausragende Infrastruktur & Alltagskomfort:
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote sind in unmittelbarer Nähe schnell zu erreichen. Damit ist die Versorgung perfekt organisiert, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Perfekte Verkehrsanbindung:
Die S-Bahn-Station Duisburg-Großenbaum ist fußläufig gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt sowie nach Düsseldorf. Dank der hervorragenden Anbindung an die A59 und die nahegelegene A3 sind auch die umliegenden Städte wie Ratingen, Mülheim an der Ruhr oder Düsseldorf in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler.

Naturerholung direkt vor der Haustür:
Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur 6-Seen-Platte Duisburg, einem der schönsten Freizeit- und Naherholungsgebiete der Region. Ob Spaziergänge, Radfahren, Wassersport oder einfach nur Entspannen am See – hier finden Sie Natur pur, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen.

Ruhige und bevorzugte Wohnlage:
Die Saarner Straße besticht durch ihre ruhige Hinterlandbebauung – wenig Durchgangsverkehr und eine gepflegte Nachbarschaft machen diese Lage besonders wohnwert. Hier genießen Sie Privatsphäre und Lebensqualität in einer gut erschlossenen Wohngegend.

Fazit: Eine perfekte Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, Nahversorgung, Natur und Ruhe – dieses Haus bietet alles, was ein anspruchsvolles Zuhause ausmacht!

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 117.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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.

CODE DU BIEN: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Contact

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

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com