Duisburg / Großenbaum

4-Zi-ETW mit schönem Garten, ca. 112 m² Wfl, Tiefgarage & guter Energieeffizienz in Großenbaum

CODE DU BIEN: 25080018

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25080018 - 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: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25080018
Surface habitable	ca. 112 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	329.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.09.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	114.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

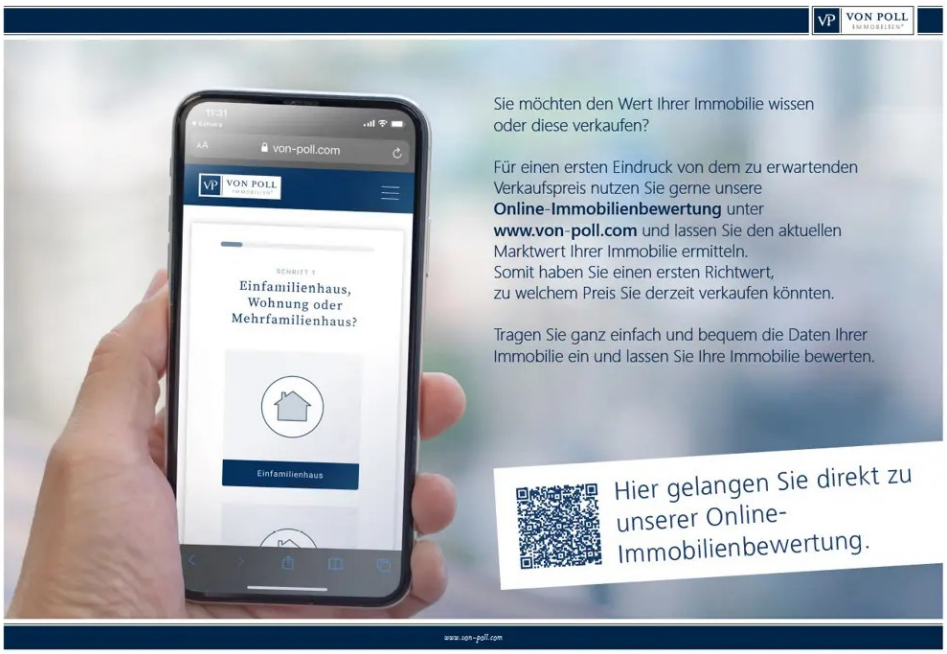
La propriété

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété

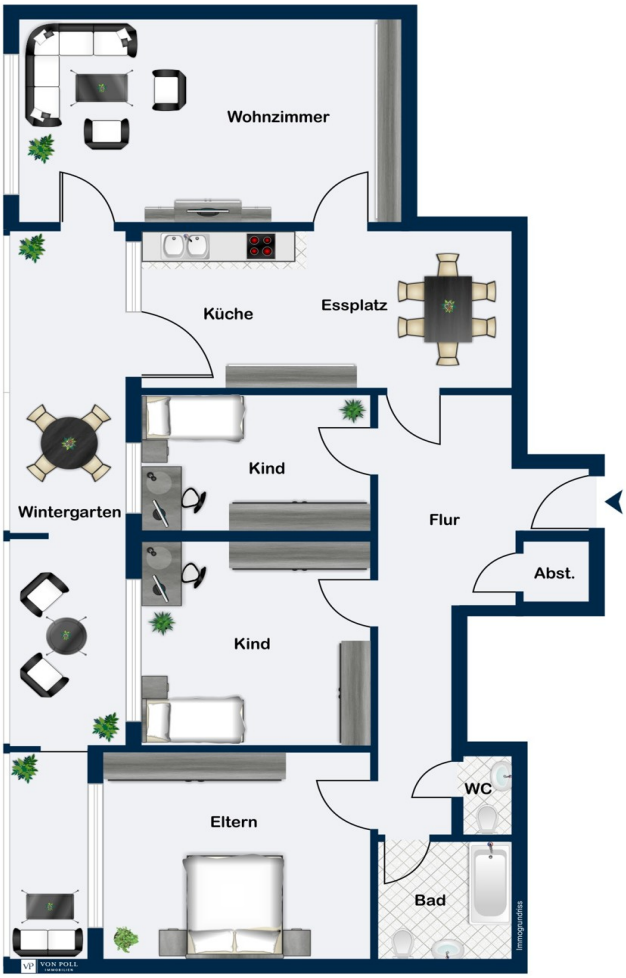
CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La propriété



CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Plans d'étage



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: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Une première impression

Diese ansprechende Wohnung liegt in der Tiefparterre, erbaut im Jahr 1973, bietet auf ca. 112 m² Wohnfläche nicht nur viel Platz, sondern auch vielfältige Nutzungspotenziale – ideal für große Familien oder Familien mit Homeoffice-Bedarf. Mit vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, und einem Badezimmer ist sie perfekt für eine vierköpfige Familie geeignet. Der renovierungsbedürftige Zustand eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten und modernen Ansprüchen anzupassen.

Hervorragende Raumaufteilung mit hohem Wohnkomfort
Die kluge Grundrissgestaltung ermöglicht ein harmonisches Wohngefühl: Der geräumige Wohnbereich geht fließend in eine großzügige Küche mit angrenzendem Essbereich über. Ein separates Gäste-WC rundet das praktische Raumkonzept ab. Besonders attraktiv ist der beheizbare Wintergarten mit Fußbodenheizung, der durch eine großzügige Schiebetür direkt mit dem eigenen Garten verbunden ist. So entsteht ein ganzjährig nutzbares „Indoor-Outdoor-Wohngefühl“, das sowohl als zusätzlicher Wohnraum, Arbeitszimmer oder als grüne Oase genutzt werden kann.

Großer, bereits eingewachsener Garten – ideal für Familien
Der sonnenverwöhnte Garten lädt mit seiner natürlichen Atmosphäre zum Verweilen ein und bietet viel Platz für Kinder zum Spielen oder für gesellige Sommerabende. Eine Markise sorgt an heißen Tagen für angenehmen Schatten. Dank des bereits gewachsenen Baumbestands genießen Sie von Anfang an Privatsphäre und eine idyllische Umgebung.

Praktische Ausstattung und Energieeffizienz
Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort

Energieeffizienzklasse D

Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Ein Tiefgaragenstellplatz inklusive, optional ein weiterer Stellplatz für 15.000 € erhältlich – perfekt für Familien mit mehreren Fahrzeugen

Perfekte Lage: Ruhe und Verkehrsanbindung in einem
Die Wohnung liegt in einer familiären und grünen Umgebung, die trotz ihrer Ruhe eine

ausgezeichnete Anbindung an Verkehrswege bietet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, sodass der Alltag mühelos zu meistern ist.

Ihre Chance: Individuelles Zuhause mit Gestaltungsspielraum
Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die ein vielseitig nutzbares Zuhause mit großem Garten suchen – ob als Familienidyll, Homeoffice-Oase oder kreatives Projekt. Die Kombination aus Raum, Lage und Möglichkeiten macht dieses Angebot einzigartig.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses Haus zu Ihrem Traumzuhause werden kann!

Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gern!

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Détails des commodités

1. Objektübersicht
- Lage: Familiär, grün, verkehrsgünstig, direkt am Golfplatz und nahe der 6-Seen-Platte
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: ca. 112 m²
- Zimmer: 4 (davon 3 Schlafzimmer)
- Zustand: Renovierungsbedürftig – individuell gestaltbar
2. Besondere Merkmale
? Wintergarten mit Fußbodenheizung ? ganzjährig nutzbar, Indoor-Outdoor-Flair
? Großer, eingewachsener Garten ? sonnig, Spielraum für Kinder, Privatsphäre
? Flexible Nutzung ? ideal für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen
? Praktische Raumaufteilung ? offener Wohn-/Küchenbereich, Gäste-WC
3. Ausstattung & Extras
- Elektrische Rollläden
- Energieeffizienzklasse D
- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragenstellplatz inkl. (+ optional zweiter Stellplatz für 15.000 €)
4. Lagevorteile
- Ruhig, familienfreundlich
- Gute Infrastruktur (Einkauf, Schulen)
- Schnelle Anbindung an Verkehrswege (Autobahn, S1)
5. Zielgruppe & Potenzial
- Familien (großer Garten, 3 Schlafzimmer)
- Homeoffice-Nutzer
- Kreative Käufer ? Renovierungschance für maßgeschneidertes Wohnen
? Perfekte Mischung aus Raum, Lage & individuellen Möglichkeiten!

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25080018 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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: 25080018 - 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