

Duisburg / Huckingen

# Gut geschnittene 2-Zi-Whg mit EBK & Garten – ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger in Huckingen

CODE DU BIEN: 26080015



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

**PRIX D'ACHAT: 89.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

- 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: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26080015	Prix d'achat	89.000 EUR
Surface habitable	ca. 47 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Chambres à coucher	1		
Salles de bains	1		
Année de construction	1932		

**CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	27.12.2032	Consommation d'énergie	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1932

CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## La propriété



**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, KI-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](mailto:duisburg@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## La propriété



### 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



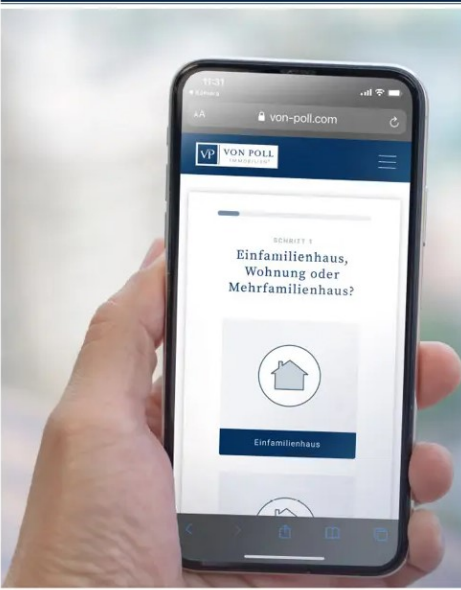
CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## La propriété




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** 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)

CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## La propriété



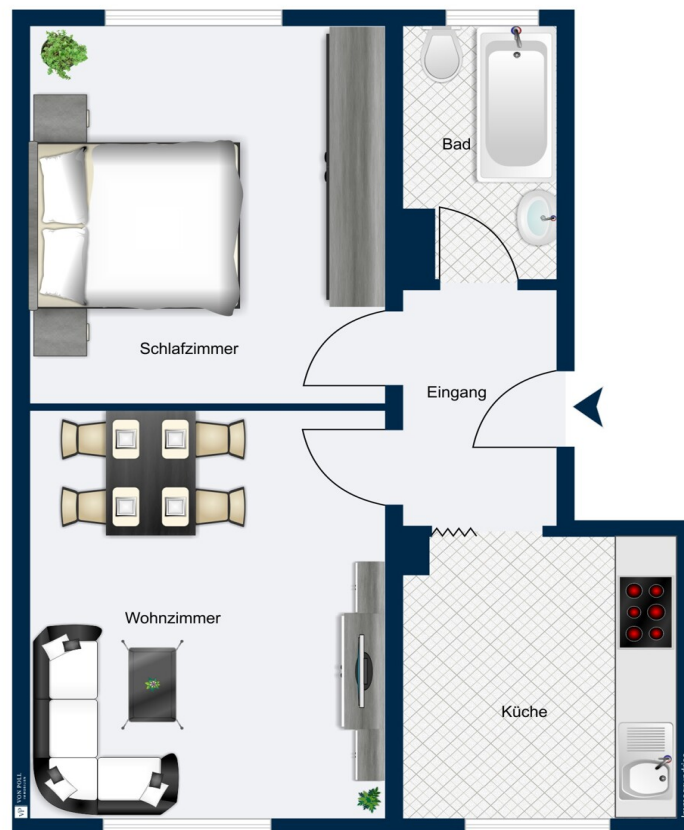
CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## 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: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Une première impression

Diese kompakte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1932 bietet auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. In zentraler Lage von Duisburg-Huckingen gelegen, verbindet sie urbanes Wohnen mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung und lädt zum Entspannen ein, während das separate Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort dient.

Die Wohnküche bildet einen funktionalen Mittelpunkt der Wohnung: Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich lässt sich hier problemlos ein kleiner Esstisch für zwei Personen integrieren, wodurch ein praktischer Raum zum Kochen und gemeinsamen Essen entsteht.

Das Badezimmer ist funktional gehalten und erfüllt zuverlässig die Anforderungen des Alltags, ohne dabei aufwendigen Komfort zu bieten.

Laminatböden sorgen in den Wohnräumen für ein modernes Erscheinungsbild. Die im Jahr 2013 erneuerten Fenster mit Doppelverglasung tragen zu einer guten Wärmedämmung bei und lassen gleichzeitig viel Tageslicht in die Räume.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was eine gleichmäßige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Zur Wohnung gehört ein großer eigener Kellerraum, der viel zusätzlichen Stauraum bietet und sich auch ideal für Hobbyhandwerker eignet. Darüber hinaus steht im Keller ein gemeinschaftlich genutzter Waschaum zur Verfügung, der den Alltag praktisch ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Garten, der exklusiv genutzt werden kann und zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Die Wohnung ist derzeit frei und kann kurzfristig übernommen werden. Aufgrund der praktischen Aufteilung eignet sie sich neben der klassischen Nutzung auch gut für eine Wohngemeinschaft.

Die Lage in Duisburg-Huckingen zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie umliegende Städte ist gut, was die Wohnung sowohl für Bewohner als auch für Pendler attraktiv macht.

Dank der kompakten Größe, der gefragten Lage und der vielseitigen Nutzbarkeit eignet sich die Wohnung ideal zur Vermietung und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Einstiegsimmobilie dar. Gleichzeitig bietet sie Eigennutzern ein solides und flexibel nutzbares Zuhause in zentraler Lage.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit überzeugendem Gesamtpaket aus Lage, Aufteilung und Ausstattung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Détails des commodités

- ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 2 Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer)
  - Baujahr 1932
  - Wohnküche mit vorhandener Einbauküche
  - funktional ausgestattetes Badezimmer
  - Laminatböden in den Wohnräumen
  - Fenster erneuert 2013 (Doppelverglasung)
  - Beheizung über Fernwärme
  - eigener Kellerraum
  - gemeinschaftlicher Waschraum
  - Garten
- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

**CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Duisburger Süden, im Stadtteil Duisburg-Huckingen. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur und bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und angenehmer Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleister, sind bequem erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einem komfortablen Alltag bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Duisburger Innenstadt sowie der umliegenden Städte, insbesondere Düsseldorf. Auch die Autobahnen A59 und A524 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine optimale Verkehrsanbindung für Berufspendler.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten. Sowohl der Biegerpark als auch der Remberger See sind in kurzer Zeit erreichbar und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus guter Infrastruktur, verkehrsgünstiger Anbindung und hohem Freizeitwert.

**CODE DU BIEN: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Plus d'informations

**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: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

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

---

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