

Duisburg / Buchholz

# EFH mit 6 Zimmern, 2 Bädern, Fb-Hzg, EEK D & Weißer Wanne nahe der Sechs-Seen-Platte in DU-Buchholz

CODE DU BIEN: 26080018



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144,06 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 213 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

- 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: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26080018</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 144,06 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2002</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>599.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 76 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>108.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>20.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2002</b>

CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## 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 Marktkennntnis 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: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## 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](http://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.



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## 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: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## La propriété



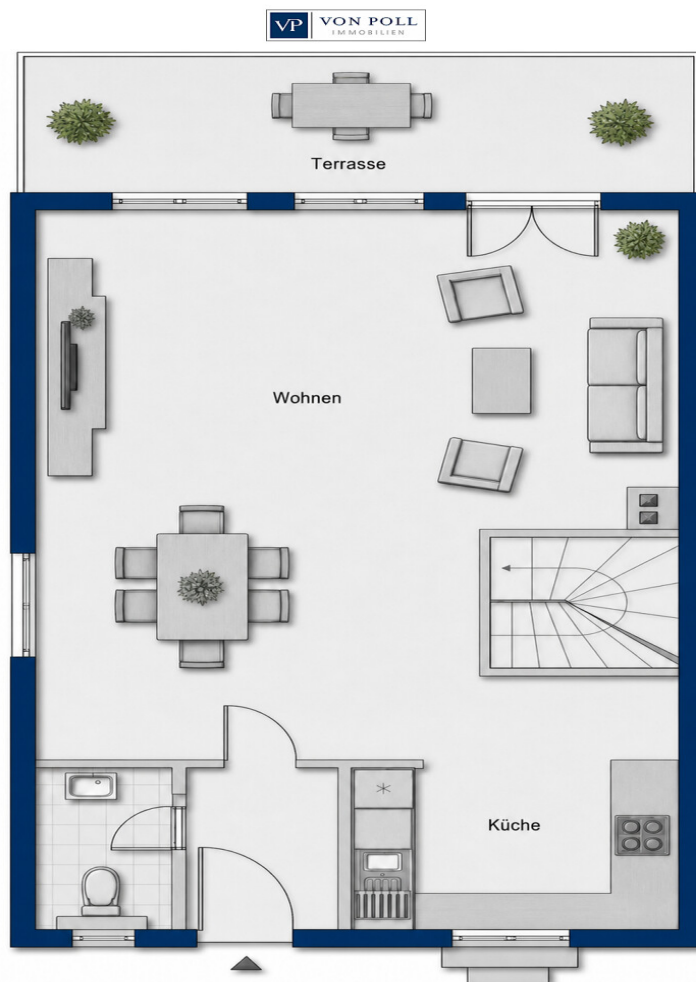
CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

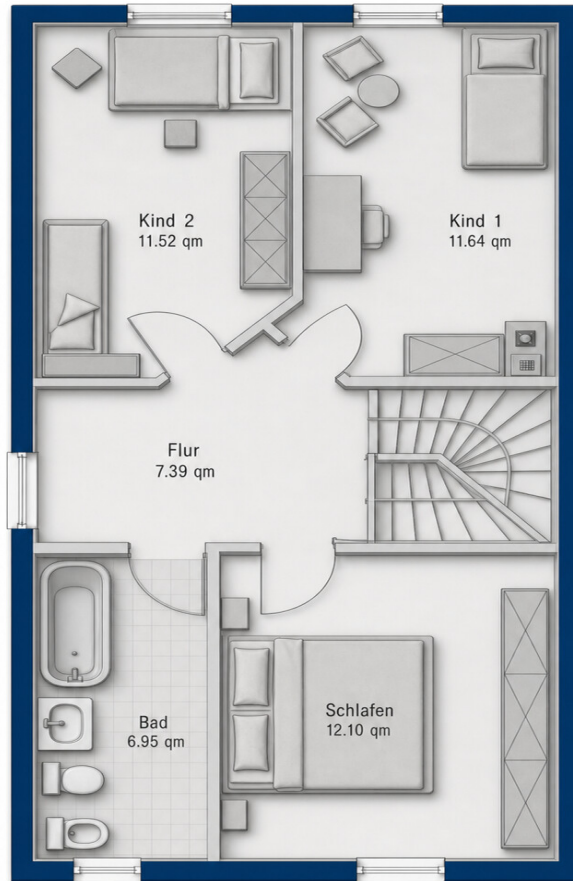
## La propriété

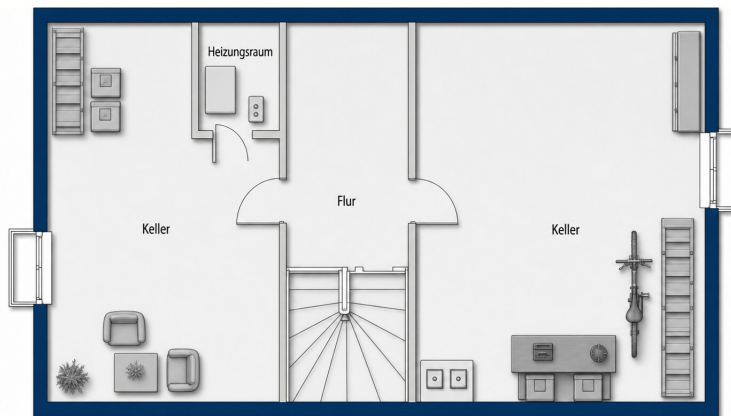


CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## 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: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von ca. 144,06 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern großzügigen Raum für anspruchsvolles Wohnen. Das ca. 213 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und zeichnet sich durch eine umlaufende Hecke sowie eine Rasenfläche aus. Die Lage an einer Spielstraße erweist sich als ideal für Familien mit Kindern. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum neuen Südbad sowie zur attraktiven 6-Seen-Platte, die fußläufig erreichbar sind.

Das im Jahr 2002 erbaute Einfamilienhaus mit 144m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch seine funktionale, familienfreundliche Raumaufteilung und seinen gepflegten Gesamtzustand. Die großen Fensterflächen in Verbindung mit zahlreichen Dachflächenfenstern – letztere ausgestattet mit Solaraußenrollo – ermöglichen eine ausgezeichnete Versorgung mit Tageslicht auf allen Ebenen. Im Dachgeschoss sorgen hohe Decken sowie sichtbare Holzbalken für eine angenehme Raumwirkung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet einen zentralen Lebensmittelpunkt und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse, welche mit einem hochwertigen Fliesenbelag ausgestattet ist – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und grenzt an eine umlaufende Hecke, sodass Privatsphäre gewahrt bleibt.

Alltagskomfort wird durch eine effiziente Fußbodenheizung auf allen Ebenen gewährleistet (Energieeffizienzklasse D). Im Wohnbereich sind Fliesen verlegt, während die vier Schlafzimmer mit pflegeleichten Laminatböden oder Teppichboden ausgestattet sind. Eine zeitlos weiße Einbauküche mit allen Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht den sofortigen Start in das neue Zuhause.

Besondere Aufmerksamkeit verdienen die beiden voll ausgestatteten Bäder: Es stehen zwei Vollbäder zur Verfügung, eines mit Badewanne und eines mit Dusche. Für weiteren Komfort sorgt eine separate Ankleide mit hochwertigen Einbauschränken.

Das Haus ist vollunterkellert mit weißer Wanne, wodurch auch der Kellerbereich vielseitig genutzt werden kann. Direkt am Haus befindet sich eine Garage mit zusätzlicher Erweiterung und Zugang zum Garten. In dieser Erweiterung wurde eine zusätzliche Küche installiert, die über einen Anschluss für Waschmaschine und weitere Geräte verfügt. Neben der Garage steht ein zusätzlicher Stellplatz auf dem gepflasterten Vorplatz zur Verfügung. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen mehrere großzügige Fensterflächen, die für eine helle und angenehme Raumatmosphäre sorgen, sowie eine praktische Raumaufteilung, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten erlaubt. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie die direkte Nähe zu beliebten Freizeit- und Erholungsflächen machen dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Wahl.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot in einem persönlichen Besichtigungstermin näher

**vor.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## Détails des commodités

### Allgemeine Eckdaten:

Doppelhaushälfte

Baujahr 2002

Ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 213 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

6 Zimmer

4 Schlafzimmer

2 Badezimmer

Garage direkt am Haus mit Erweiterung und integrierter Outdoorküche

Zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

### Zustand:

Gepflegter Gesamtzustand

Funktionale und familienfreundliche Raumaufteilung

Voll unterkellert in Ausführung als Weiße Wanne

### Heizung, Energie:

Fußbodenheizung auf allen Ebenen

Energieeffizienzklasse D

### Fenster:

Große Fensterflächen mit guter Tageslichtversorgung

Dachflächenfenster im Dachgeschoss mit Solaraußenrollo

### Innenausstattung:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang

Einbauküche in zeitlosem Weiß mit Elektrogeräten

Fliesenboden im Wohnbereich

Laminatböden und Teppichböden in den Schlafräumen

Hohe Decken im Dachgeschoss

Sichtbare Holzbalken

Ankleide mit Einbauschränken

Zwei Badezimmer, eins mit Badewanne, eins mit Dusche

### Außenbereich:

Überdachte Terrasse mit hochwertigem Fliesenbelag

Pflegeleicht angelegter Garten

Umlaufende Hecke

Rasenfläche

Gepflasterter Vorplatz

**CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## **Tout sur l'emplacement**

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Duisburger Stadtteil Buchholz. Die gewachsene Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Gerade Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Umfeld mit guter Infrastruktur verbinden möchten, wissen die Vorzüge dieser Lage zu schätzen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur hohen Wohnqualität des Stadtteils bei.

Über die nahegelegene A59 sind sowohl die Duisburger Innenstadt als auch Düsseldorf schnell erreichbar. Die Anschlüsse an die A3, A40 und A524 sorgen zudem für eine optimale Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet sowie den Niederrhein. Der Flughafen Düsseldorf liegt nur etwa 15 Fahrminuten entfernt und unterstreicht die Attraktivität des Standortes für Berufspendler und Vielreisende. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Stadtteile sowie nach Duisburg und Düsseldorf.

Einen besonderen Reiz erhält die Lage durch die zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Die beliebte Sechs-Seen-Platte, der Sportpark Wedau sowie weitläufige Grün- und Waldflächen bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Freien.

Insgesamt vereint diese Lage die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer sehr guten Infrastruktur und hervorragenden Verkehrsanbindungen. Eine Wohnlage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

**CODE DU BIEN: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## **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: 26080018 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## 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)**