

Duisburg / Huckingen

Geräumiges Reiheneckhaus mit 6,5 Zimmern, FB-Hzg, Fernwärme & EEK D in gefragter Lage von Huckingen

CODE DU BIEN: 26080022



PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176,15 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 308 m²

CODE DU BIEN: 26080022 - 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: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26080022
Surface habitable	ca. 176,15 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	529.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2036	Consommation d'énergie	124.50 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 26080022 - 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 Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | duisburg@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



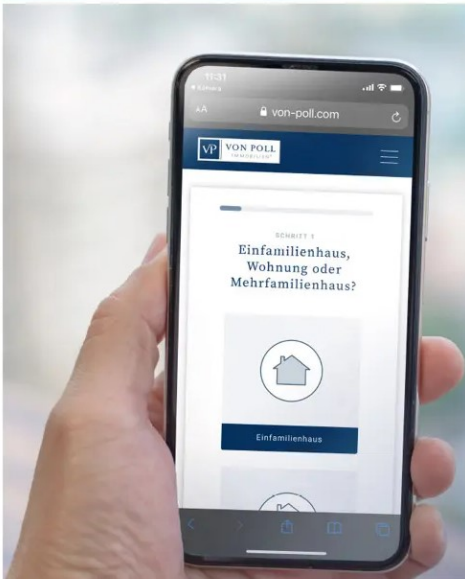
CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 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



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

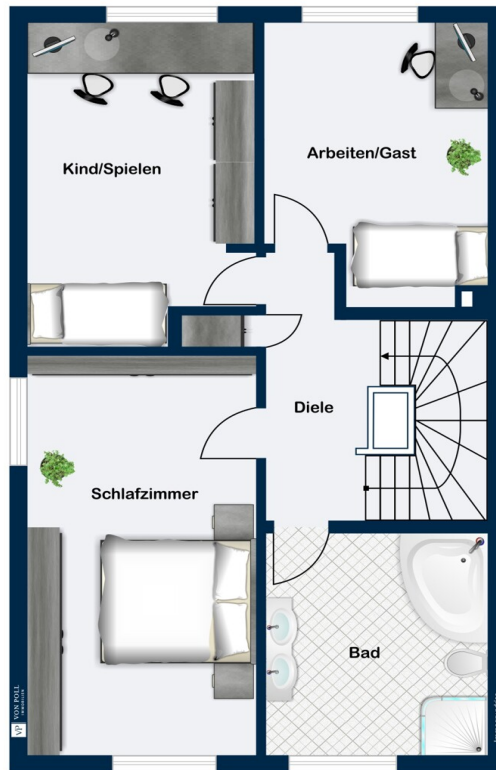
La propriété

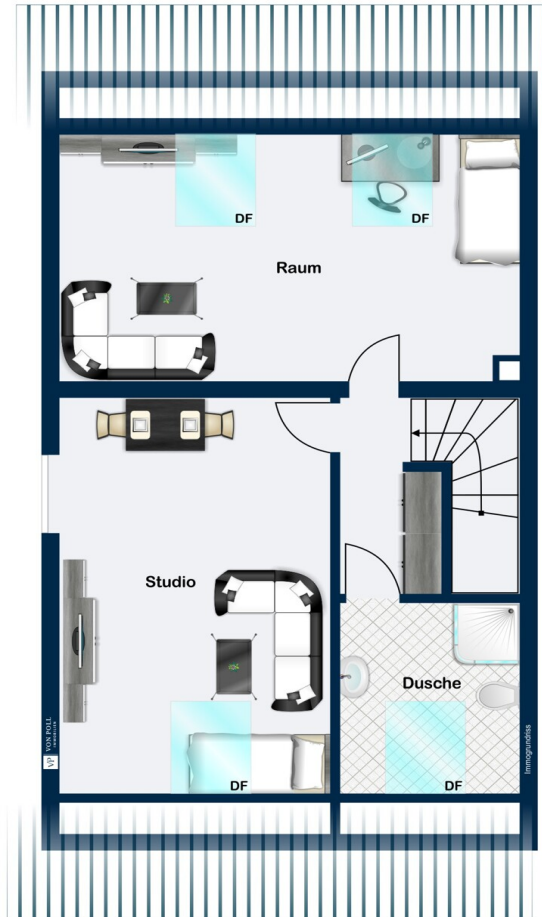


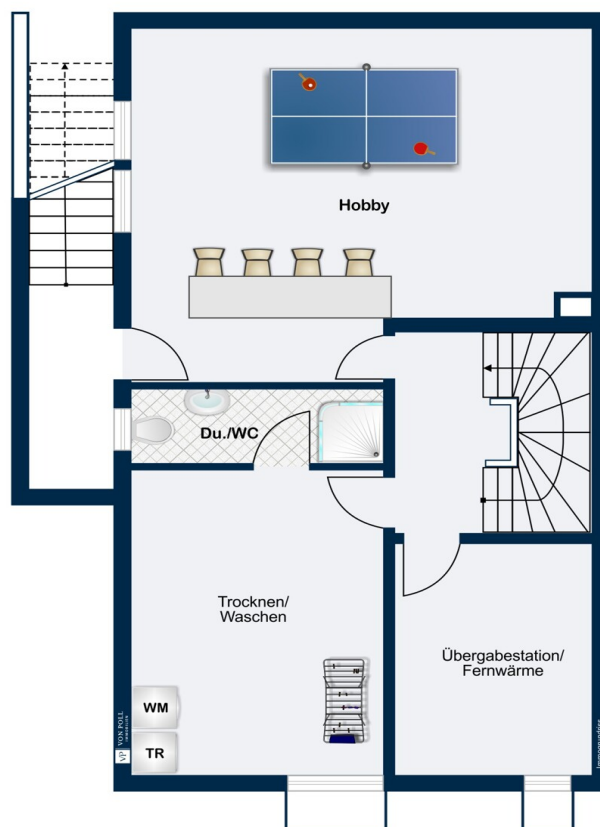
CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

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: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Une première impression

Willkommen in diesem großzügigen Reihenend- Einfamilienhaus, das Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 176,15 m² auf einem attraktiven Eckgrundstück von ca. 308 m² in einer sehr beliebten Lage in Duisburg Huckingen zahlreiche Möglichkeiten eröffnet.

Das im Jahr 1986 errichtete Haus ist sofort bezugsfrei und bietet Ihnen dank 6,5 Zimmern viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Mit fünf möglichen Schlafzimmern eignet sich die Immobilie auch ideal für Familien, gemeinschaftliches Wohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus präsentiert sich äußerlich gepflegt und verfügt im Innenbereich über insgesamt drei Badezimmer und ein Gäste-WC, darunter ein zusätzliches Duschbad im Vollkeller.

Die vollunterkellerte Bauweise eröffnet zahlreiche Nutzungsoptionen; zu beachten ist hierbei, dass der Hobbykeller saniert werden sollte, um zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Eine moderne Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen sorgt für angenehme Temperierung und trägt gemeinsam mit der Fernwärme zur Energieeffizienzklasse D dazu bei, den Wohnkomfort zu erhöhen.

Der Grundriss überzeugt mit einer vielseitigen Zimmeraufteilung: Neben den fünf Schlafräumen stehen großzügige Aufenthaltsbereiche zur Verfügung, die flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzbar sind. Die Fenster sind teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet, sodass Sie komfortabel für Sichtschutz und Verdunklung sorgen können.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt die Terrasse, die mit einer elektrischen Markise vor übermäßiger Sonneneinstrahlung schützt – ein idealer Platz, um warme Stunden im Freien zu genießen.

Die dazugehörige Garage ist mit Strom ausgestattet, sodass Sie stets eine praktische Lade- und Strommöglichkeit für Ihr Fahrzeug oder Werkzeuge vorfinden. Zudem gehört eine Grundwasserpumpe zum Anwesen, die vielfältig genutzt werden kann, etwa für die Gartenbewässerung.

Das Grundstück bietet mit seiner Ecklage zusätzliche Privatsphäre und Gestaltungspotenzial im Außenbereich. Hier können Sie Ihren persönlichen Rückzugsort schaffen und die Möglichkeiten zur Begrünung voll ausnutzen. Aktuell befindet sich noch ein Teich auf dem Grundstück.

Hinweis: Das Haus befindet sich im baujahrsbedingten Zustand und sollte modernisiert werden. Dies gibt Ihnen die Möglichkeit, die Räume und Ausstattungsdetails nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen zu erneuern. Die energetischen Voraussetzungen sind durch Fernwärme, Energieeffizienzklasse D und die vorhandene Fußbodenheizung bereits gut geschaffen.

Nutzen Sie die Chance, dieses große Einfamilienhaus mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten im gefragten Duisburg Huckingen kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie für Ihre Pläne und Wünsche. Sie steht Ihnen kurzfristig und ohne Verzögerung zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Détails des commodités

Reihenend-Einfamilienhaus in beliebter Lage von Duisburg-Huckingen

Baujahr 1986

Ca. 176,15 m² Wohnfläche

Ca. 308 m² Eckgrundstück + zusätzliche Weganteile

Großzügige 6,5 Zimmer

Bis zu 5 Schlafzimmer

Ideal für Familien, Homeoffice und Wohnen & Arbeiten

3 Badezimmer inklusive zusätzlichem Duschbad im Keller

Zusätzliches Gäste-WC

Vollunterkellert mit vielseitigen Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten

Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen

Beheizung über Fernwärme

Energieeffizienzklasse D

Fenster teilweise mit elektrischen Rollläden

Terrasse mit elektrischer Markise

Attraktives Eckgrundstück mit zusätzlicher Privatsphäre

Grundwasserpumpe vorhanden, ideal zur Gartenbewässerung

Aktuell großer Teich im Garten

Garage mit Stromanschluss

Gepflegter äußerer Gesamteindruck

Innenausstattung überwiegend baujahrsbedingt und modernisierungsbedürftig

Hobbykeller mit Sanierungsbedarf

Gute Grundlage für eine individuelle Modernisierung und Neugestaltung

Sofort bezugsfrei / kurzfristig verfügbar

CODE DU BIEN: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Duisburg-Huckingen, einer der gefragtesten Wohnlagen im Duisburger Süden. Der Stadtteil verbindet eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung mit einem familienfreundlichen Wohnumfeld und der unmittelbaren Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu den Angerbachauen, die mit ihren Grünflächen und Wegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Spaziergänge, Laufrunden oder Fahrradtouren lassen sich hier praktisch vor der Haustür beginnen.

Auch für Familien mit Kindern bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen. Die Albert-Schweitzer-Schule befindet sich im Stadtteil und ist gut erreichbar. Darüber hinaus profitieren Familien von der Nähe zu zwei renommierten internationalen Schulen: der St. George's – The British International School in Duisburg sowie der International School of Düsseldorf (ISD) im benachbarten Düsseldorf-Kaiserswerth.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Besonders hervorzuheben ist das nahegelegene EDEKA Center Angerbogen, das ein umfangreiches Lebensmittel- und Frischesortiment bietet. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Dienstleistungsangebote in Huckingen und den angrenzenden Stadtteilen. Auch gastronomische Angebote und verschiedene Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zu Düsseldorf. Insbesondere der Düsseldorfer Norden mit Kaiserswerth und dem Flughafen Düsseldorf ist auf kurzen Wegen erreichbar. Damit eignet sich Huckingen hervorragend für Berufspendler, die die Nähe zur Landeshauptstadt schätzen, gleichzeitig aber im grüneren Duisburger Süden wohnen möchten.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen und Autobahnanschlüsse bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Duisburger Innenstadt und in das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Bus- und Stadtbahnverbindungen ergänzen die gute Infrastruktur und ermöglichen eine komfortable Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.

Insgesamt verbindet die Lage an der Kaiserswerther Straße in Duisburg-Huckingen auf attraktive Weise naturnahes Wohnen, Familienfreundlichkeit, eine hervorragende Nahversorgung und die Nähe zu Düsseldorf – eine Kombination, die diesen Standort besonders attraktiv macht.

CODE DU BIEN: 26080022 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26080022 - 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

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

www.von-poll.com