

Duisburg / Am Heidelberg

# Malerisches Grundstück mit Altbestand mit ca. 1275 m<sup>2</sup> Fläche im Villenviertel Am Heidelberg

CODE DU BIEN: 25080020A



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

**PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.275 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

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

**CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25080020A</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>599.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 144 m<sup>2</sup></b>	<b>Type d'objet</b>	<b>Plot</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5.5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1993</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Démolition</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1955</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 137 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre, 2 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>04.06.2035</b>	Consommation d'énergie	<b>418.60 kWh/m²a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1955</b>

CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## 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, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



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: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## 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



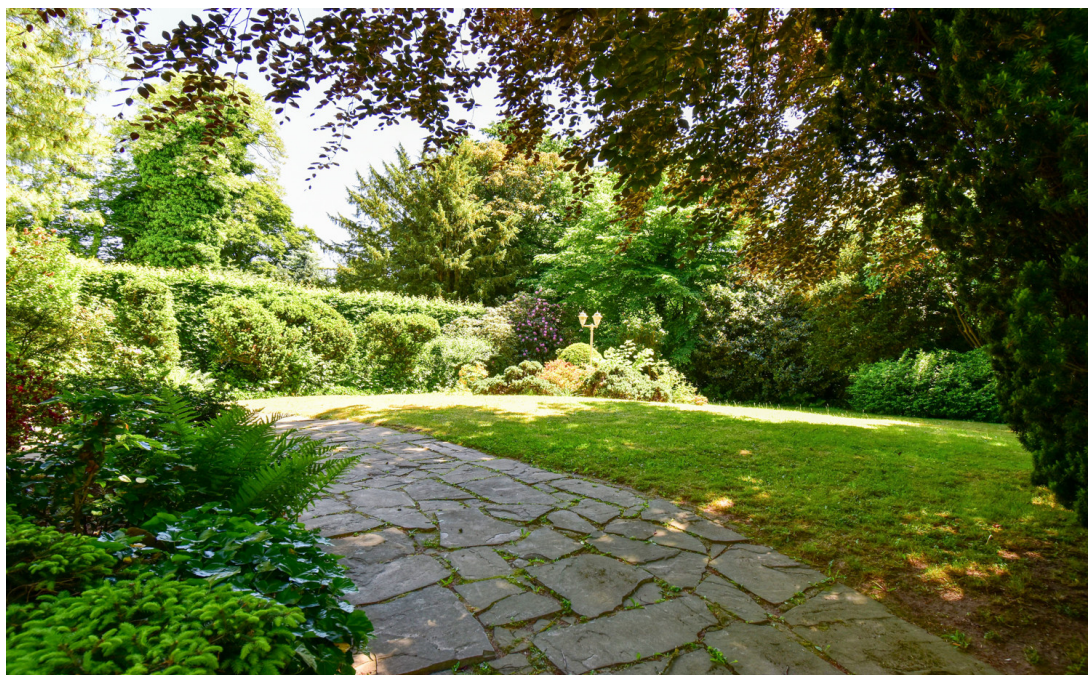
CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La propriété



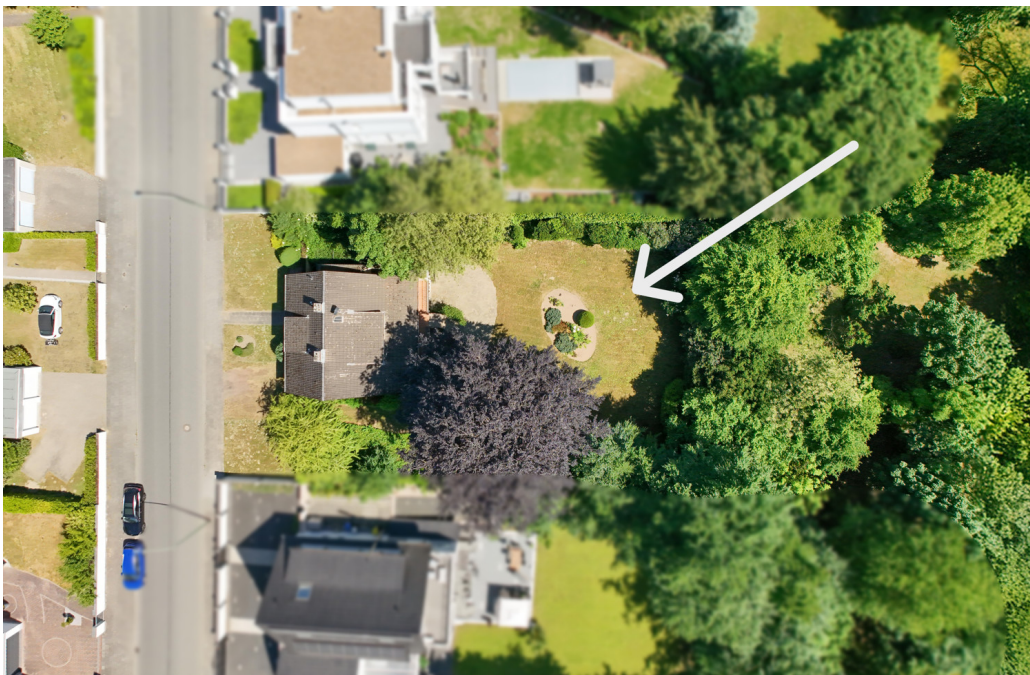
CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La propriété



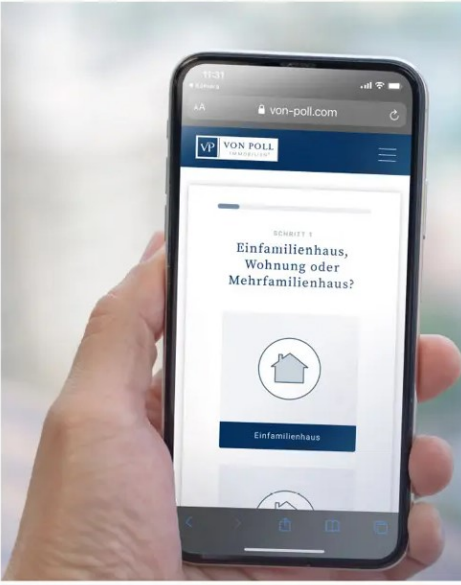
CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Imagefilm

Von Poll Immobilien Duisburg

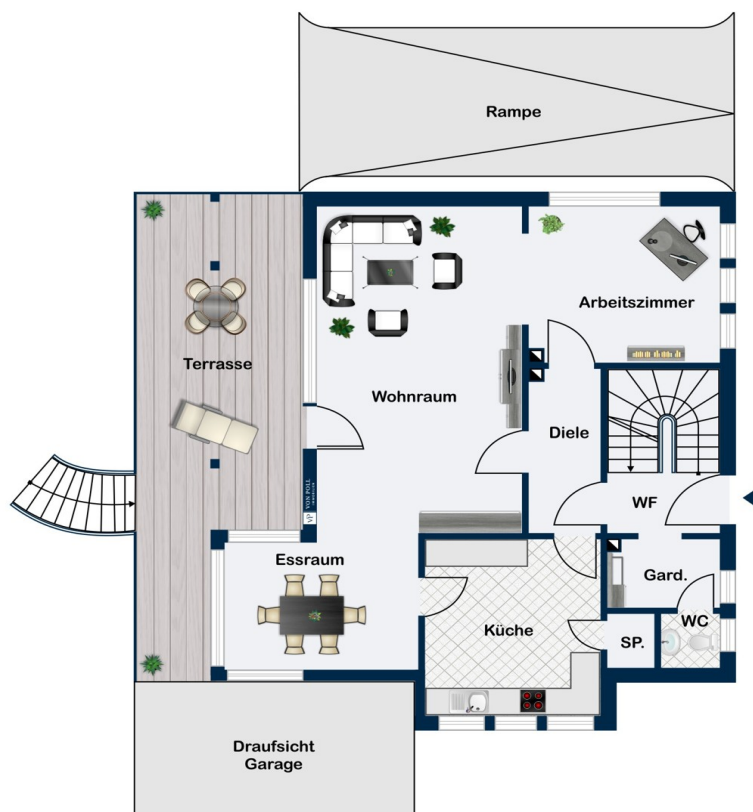
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

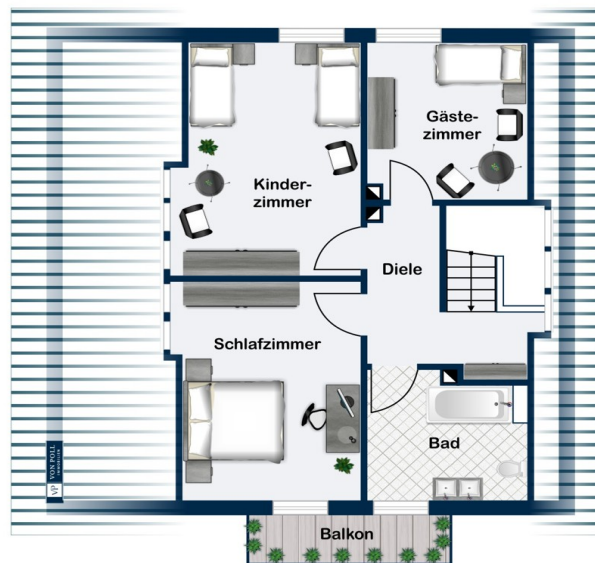
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

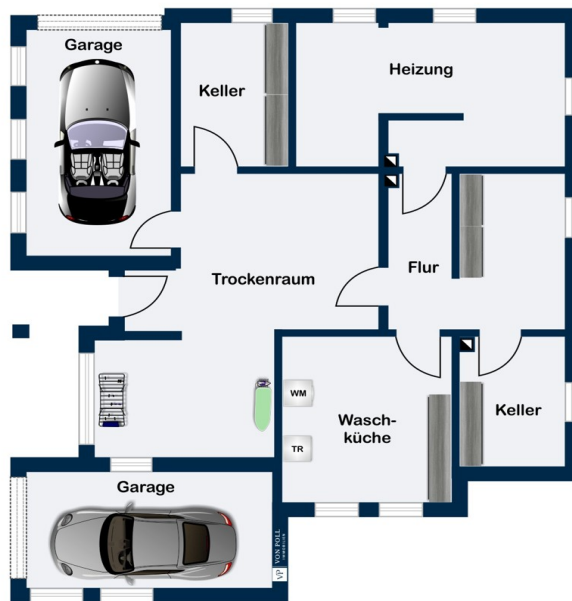
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## 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: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## Une première impression

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit in unmittelbarer Nähe zu Düsseldorf: Dieses großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.275 m<sup>2</sup> liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im ausgewiesenen Villengebiet "Am Heidberg". Die attraktive Straßenfront von 25 Metern bietet vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnträume sowie Raum für architektonische Neuinterpretationen – das Grundstück verfügt noch über einen Altbestand und wartet auf eine Neugestaltung.

Das Grundstück besticht durch seine Lage innerhalb eines durch Bebauungsplan geschützten Wohngebiets: Es sind ausschließlich freistehende Häuser zulässig, wodurch das ruhige und hochwertige Umfeld nachhaltig bewahrt bleibt. Hinsichtlich des Bebauungsplans gilt, dass je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, was insbesondere Familien mit dem Wunsch nach viel Platz, Licht und Grün entgegenkommt.

Eine Besonderheit dieses Areals besteht darin, dass nahezu jeder Baustil realisiert werden darf – es bestehen keine Vorgaben hinsichtlich der Dachform. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Gestaltungsfreiheiten für zukünftige Bauherren, wie die von Architekten illustrierten möglichen Neubauten auf den Bildern eindrucksvoll zeigen: Die Illustrationen moderner, klassisch inspirierter sowie designorientierter Einfamilienhäuser geben einen Eindruck von der architektonischen Vielfalt, die hier möglich ist.

Ein weiteres Highlight sind die großen, eingewachsenen Grundstücke, die für eine besonders angenehme, private Atmosphäre sorgen. Der Garten präsentiert sich großzügig und vielseitig nutzbar, mit gestalteten Grünflächen, altem Baumbestand und liebevoll angelegten Blumenbeeten. Ein gepflasterter Weg führt entlang gepflegter Rasenflächen, die von hohen Hecken und Bäumen umschlossen werden und dadurch ein abgeschirmtes Wohnerlebnis ermöglichen.

Die Nachbarschaft verbindet ein gehobenes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt von Düsseldorf sowie an das Umland. Besonders hervorzuheben ist die fußläufig erreichbare St. George – The British International School sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wie dem EDEKA Center Angerbogen und Gastronomie im Landgasthof Milser. Die U-Bahn Haltestelle "Am Kesselberg" befindet sich ebenfalls in bequemer Nähe und sichert die schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Das Grundstück ist sowohl für den Eigenbedarf als auch für Anleger mit einem Blick für hochwertige Entwicklungsprojekte geeignet. Der Altbestand ist von der Straße aus sichtbar,

umgeben von gepflegtem Rasen, großen Sträuchern und Bäumen, was den Charme des bestehenden Grundstücks unterstreicht.

**CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## **Tout sur l'emplacement**

**Diese Immobilie liegt im exklusiven und ruhigen Villenviertel "Am Heidberg", das durch seine großzügigen Grundstücke und gehobene Wohnatmosphäre besticht. Der besondere Charakter dieses Viertels wird durch einen Bebauungsplan langfristig geschützt, der eine zu dichte Bebauung verhindert und damit die Exklusivität sowie Werthaltigkeit der Immobilien sichert.**

**Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für anspruchsvolle Bewohner. Für den täglichen Bedarf steht das Edeka Center Angerbogen zur Verfügung, während mit der renommierten St. George - The British International School und der bilingualen Sternenschule erstklassige Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe liegen. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Arztpraxen, Apotheken und dem St. Anna Krankenhaus optimal gewährleistet.**

**Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft ideal angebunden. Über die B8 und A59 sowie die A524 erreicht man schnell die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Die U79-Haltestelle Kesselberg am Landgasthof Milser in unmittelbarer Nähe bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Düsseldorfer Flughafen ist lediglich 15 Autominuten entfernt.**

**Diese Immobilie vereint somit gehobenen Wohnkomfort in exklusiver Lage mit der perfekten Infrastruktur für Familien und Berufstätige. Ein idealer Ort für alle, die Wert auf Privatsphäre, Lifestyle und erstklassige Anbindung legen.**

**CODE DU BIEN: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## **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: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## 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)**