

Duisburg / Huckingen

4 Zimmer ETW mit großem Balkon, Parkett, EBK, Garage, Gemeinschaftsgarten und EEK B in Huckingen

CODE DU BIEN: 26080032



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26080032 - 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: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26080032
Surface habitable	ca. 93 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	65.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26080032 - 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



Hier
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

CODE DU BIEN: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080032 - 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: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26080032 - 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: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

Une première impression

Vier Zimmer, ca. 93 m² Wohnfläche, ein großzügiger Balkon, Echtholzparkett und eine eigene Garage – diese Eigentumswohnung aus dem Jahr 2001 bietet ein überzeugendes Gesamtpaket in Duisburg-Huckingen. Besonders hervorzuheben ist die Energieeffizienzklasse B, die die attraktiven Eckdaten der Immobilie sinnvoll ergänzt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss rechts eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung. Die vier Zimmer bieten ausreichend Platz für Paare und Familien und ermöglichen gleichzeitig eine flexible Nutzung – beispielsweise mit separatem Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich. Die vorhandenen Fensterflächen sorgen für eine angenehme und helle Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangt man auf den großen Balkon, der insbesondere in den wärmeren Monaten zu einem zusätzlichen Wohnbereich unter freiem Himmel wird und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet.

Neben dem Wohnzimmer stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die sich individuell als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer gestalten lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche sowie ein Badezimmer.

Für ein hochwertiges und zugleich wohnliches Ambiente sorgt das in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen verlegte Echtholzparkett. Lediglich Küche und Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Diese Kombination unterstreicht den gepflegten und zeitlosen Charakter der Wohnung.

Die vorhandene Küche ist bereits im Angebot enthalten und kann vom zukünftigen Eigentümer übernommen werden.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zur Wohnung gehörende Garage. Ein eigener, fest zugeordneter Stellplatz bietet nicht nur Komfort im Alltag, sondern rundet das Gesamtangebot der Immobilie sinnvoll ab.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern des Hauses eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung, sodass Waschmaschine und Trockner außerhalb der eigentlichen Wohnfläche untergebracht werden können.

Auch die laufenden Kosten präsentieren sich erfreulich überschaubar: Das monatliche

Hausgeld beträgt insgesamt 265 Euro. Davon entfallen 230 Euro auf die Wohnung und lediglich 35 Euro auf die Garage.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung aus dem Baujahr 2001. Mit der Energieeffizienzklasse B verfügt die Immobilie über einen guten energetischen Standard.

Insgesamt erwartet Sie hier eine großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, wertigem Echtholzparkett, großem Balkon, eigenem Kellerraum und Garage – kombiniert mit einem gepflegten Wohnumfeld in Duisburg-Huckingen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin näher vorstellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

Détails des commodités

Ausstattung & Highlights

ca. 93 m² Wohnfläche

4 Zimmer

2. Obergeschoss rechts

Baujahr 2001

Energieeffizienzklasse B

großzügiger Wohnbereich

großer Balkon

separate Küche

vorhandene Küche im Angebot enthalten

Echtholzparkett in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen

Fliesen in Küche und Badezimmer

1 Badezimmer

Gasheizung aus 2001

eigene Garage

eigener Kellerraum

gemeinschaftliche Waschküche

monatliches Hausgeld Wohnung: 230 €

monatliches Hausgeld Garage: 35 €

Hausgeld gesamt: 265 €

gepflegtes Mehrfamilienhaus

gefragte Wohnlage in Duisburg-Huckingen

CODE DU BIEN: 26080032 - 47259 Duisburg / Huckingen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Duisburg-Huckingen, einer der gefragten und etablierten Wohnlagen im Duisburger Süden. Der Stadtteil verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu nahezu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders komfortabel ist die fußläufige Nahversorgung. Das E-Center Angerbogen ist innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird die Infrastruktur im direkten Umfeld durch Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen.

Für Familien besonders interessant ist die kurze Entfernung zur renommierten St. George's - The British International School. Die internationale Privatschule befindet sich ebenfalls im Duisburger Süden und bietet ein englischsprachiges Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche im Alter von 2 bis 18 Jahren.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Haltestelle der Stadtbahnlinie U9 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Linie schafft eine direkte Verbindung sowohl in Richtung Duisburger Innenstadt und Hauptbahnhof als auch nach Düsseldorf und macht die Lage insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Mit dem Pkw besteht ebenfalls eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Duisburg, Essen sowie in die umliegenden Städte des Rhein-Ruhr-Gebiets.

Gleichzeitig bietet Huckingen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Grünflächen, der Angerbach sowie verschiedene Naherholungsgebiete im Duisburger Süden befinden sich in gut erreichbarer Nähe und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten.

Eine Lage, die kurze Wege im Alltag, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität des Duisburger Südens miteinander verbindet.

CODE DU BIEN: 26080032 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26080032 - 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