

Duisburg / Huckingen

# Hochwertiges 2 FH mit Granitböden, FB Heizung & 5 Bädern in begehrter Sackgassenlage in Huckingen

???????? ??????????: 25080003



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

???? ??????: 739.000 EUR • ??????????: ca. 228 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 362 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??? ??????

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| ???????? ????????? | 25080003             |
| ???????????        | ca. 228 m²           |
| ????? ??????       | ?????????????? ????? |
| ?????????          | 7                    |
| ???????????? ??    | 5                    |
| ??????????         |                      |
| ??????????         | 5                    |
| ???? ????????????? | 2001                 |

|                      |                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 739.000 EUR                                                                                |
| ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises      |
| ????? ?????????????  | 2023                                                                                       |
| ?????????            | ???????                                                                                    |
| ??????????????       |                                                                                            |
| ???????????????????? | ca. 75 m²                                                                                  |
| ??????               |                                                                                            |
| ???????              | ????????, WC<br>????????????, ?????,<br>??????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

???????? ?????????: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ???????? ???????<br>??????????                                               | 115.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.02.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001           |

??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



**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 Marktkennntnis 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)

Hier  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung



*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



???????? ?????????: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????





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)

??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



## 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



??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



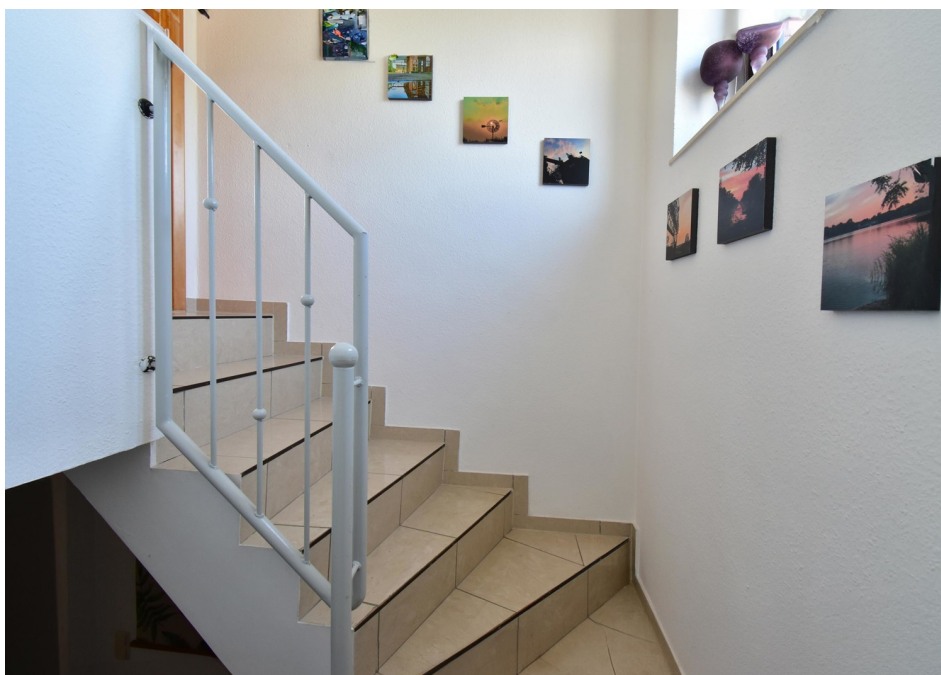
??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



???????? ??: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



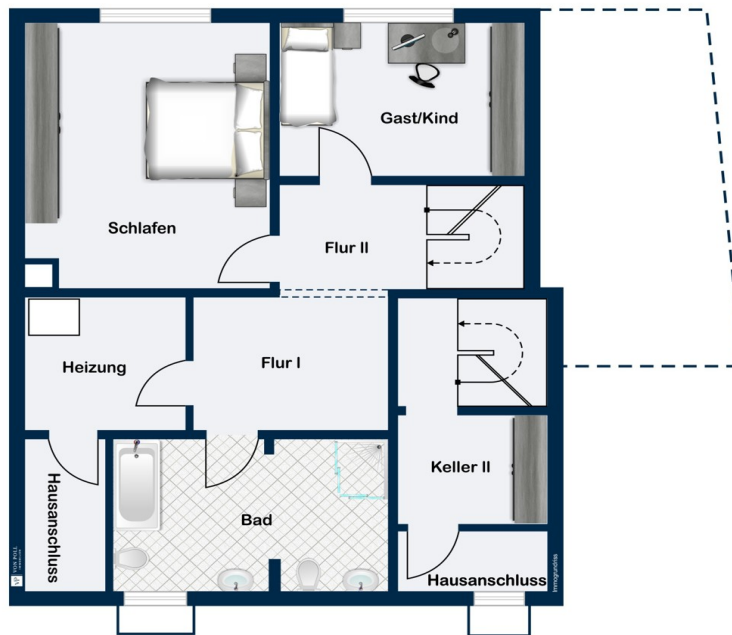
???????? ??: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



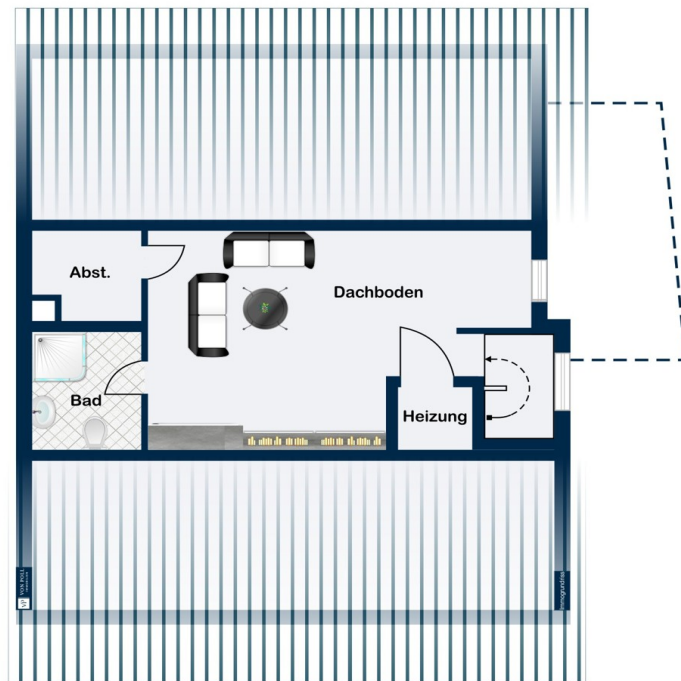
???????? ??: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

## ??? ?????? ???????????

Dieses hochwertige Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2001 auf einem ca. 362 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet auf etwa 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage am Ende einer Sackgasse, die ein angenehmes Wohnumfeld gewährleistet. Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet ist. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen. Die gesamte Etage ist barrierefrei gestaltet und verfügt über Granitböden in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Im Souterrain befinden sich zwei weitere große Schlafräume, zwei Bäder sowie der Haustechnikraum. Das Obergeschoss ist über einen separaten Eingang zugänglich und umfasst eine separate Wohneinheit mit einem schönen Schlafraum, einem geöffneten großen Wohn- und Essbereich, dem modernen Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einer großen Terrasse. Das ausgebaute Dachgeschoß bietet eine wertvolle Nutzfläche mit zusätzlichem Abstellraum und einem weiteren Duschbad. Aktuell ist das Obergeschoß samt Dachgeschoß bis zum 01.06.2025 zu einem Mietzins von ca. 1.100€ Kaltmiete vermietet. Die Fußbodenheizung ist auf allen Ebenen außer im Dachgeschoss vorhanden. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Bäder, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Zwei Balkone bzw. Terrassen bieten zusätzlichen Außenbereich. Zusätzlich stehen zwei weitere Stellplätze vor dem Haus zur Anmietung bereit, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Diese Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung aus, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Die ruhige Lage in einer Sackgasse bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

??????? ?????????: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

??? ??? ??? ???????????

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, gerade auch wegen der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Das hier angebotene Grundstück mit Zweifamilienhaus befindet sich in sehr beehrter Lage von Duisburg, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School"! Die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 15 Minuten erreicht. Überhaupt ist die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt hervorragend. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Busanbindungen und eine super Anbindung nach Düsseldorf über die Stadtbahn U79. Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das nur einen Steinwurf entfernte EDEKA-Center am Angerbogen. Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Sie Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Im Süden Duisburgs gelegen avancierte Huckingen in den letzten Jahren zu einer der renommiertesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, hat nicht zuletzt dazu beigetragen, den Stadtteil Huckingen zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort werden zu lassen.

??????? ?????????: 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 115.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????? : 25080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55 Duisburg  
E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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