Duisburg / Buchholz

Attraktives Grundstück für Bungalowbebauung in gefragter Sackgassenlage in Duisburg Buchholz

??????? ????????: 25080034

???? ??????: 249.000 EUR • ?????? ???: 455 m²

??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??? ?????

??????? ????????	25080034

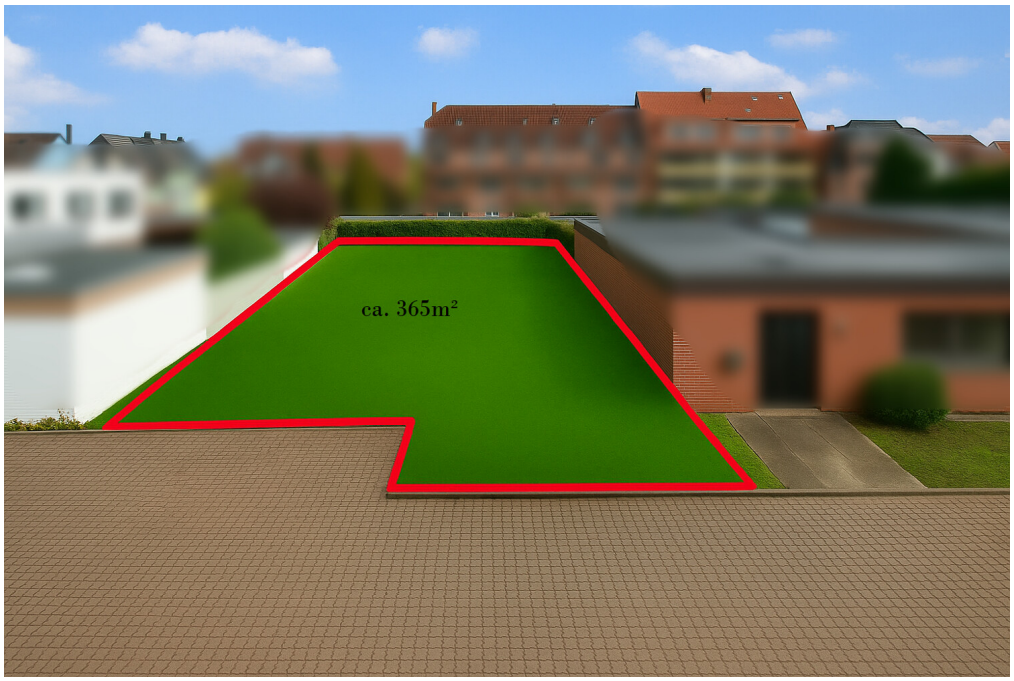
???? ??????	249.000 EUR
????? ????????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	?????

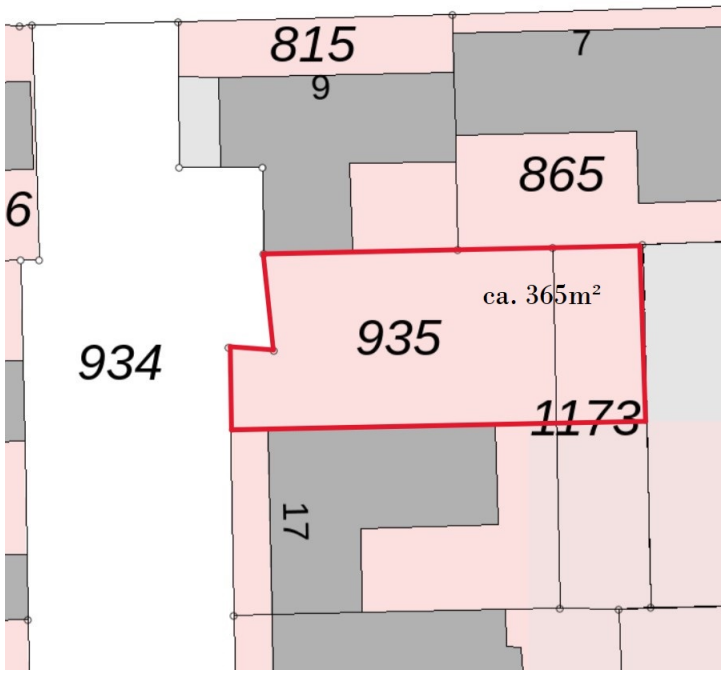
??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????



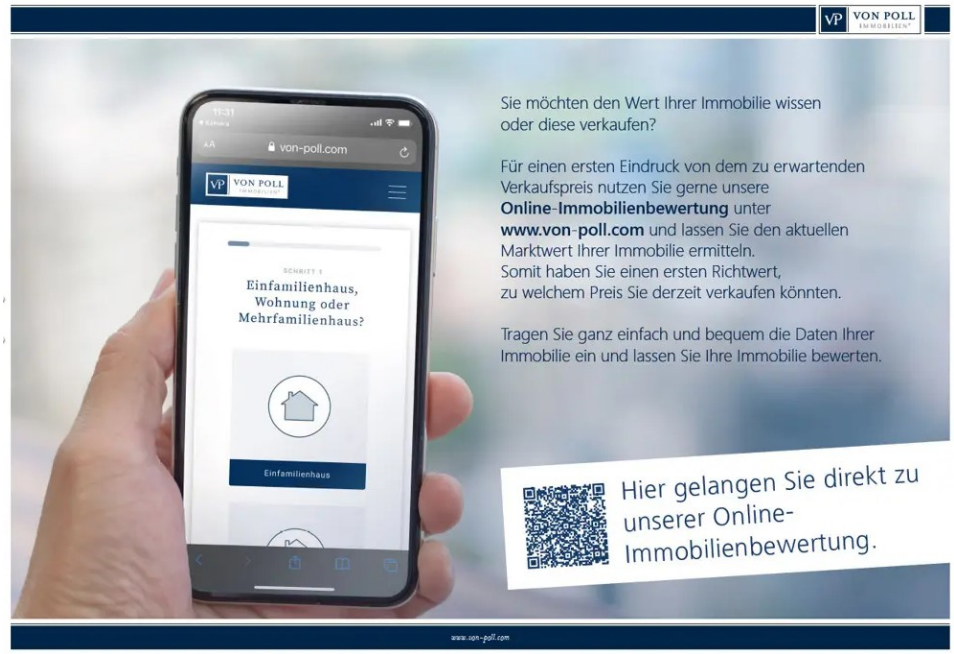


??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????



??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

In bevorzugter Wohnlage präsentiert sich dieses Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 455 m² – eine überzeugende Möglichkeit, individuelle Wohnwünsche zu realisieren. Das Areal setzt sich zusammen aus 365 m² Grundfläche sowie 90 m² anteiligem Privatweg, was einen diskreten Zugang und ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist die Sackgassenlage, die für ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld sorgt.
Die klassische Nutzung ist als Wohnbaugrundstück vorgesehen, wobei die Statik eine geschlossene Bebauung vorschreibt. Erlaubt ist die Errichtung eines Bungalows mit Flachdach, der sich nahtlos in das harmonische Umfeld einfügt und moderne Architektur mit barrierefreiem Wohnen verbindet. Die festgelegte Grünflächenzahl (GRZ) von 0,6 bietet umfangreiche Gestaltungsspielräume: Es bleibt ausreichend Fläche für individuelle Gartenkonzepte und Erholungszonen, ohne die Bebauungsmöglichkeiten einzuschränken.
Das Grundstück ist bereits vermessen und somit kurzfristig bebaubar. Dank seiner Beschaffenheit ist es leicht zu erschließen; sämtliche grundlegenden Versorgungsleitungen, wie Strom, Wasser und Abwasser, liegen in der Straße an und können problemlos angeschlossen werden. Die angenehme Topographie und die optimale Aufteilung des Areals eröffnen viele Optionen für eine maßgeschneiderte Bauplanung. Dabei bietet die Lage genügend Flexibilität, um Wünsche hinsichtlich der Zimmeranzahl und Raumaufteilung im geplanten Bungalow zu verwirklichen.
Ein weiterer Vorteil ist die hervorragende Standortqualität im Duisburger Süden. Das nähere Umfeld zeichnet sich durch gepflegte Nachbarbebauung, zahlreiche Grünflächen und eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das regionale und überregionale Straßennetz ist hervorragend: Kurze Wege führen zur A59 und A3 – ideal für Pendler oder alle, die Wert auf eine rasche Verbindung nach Düsseldorf oder ins Ruhrgebiet legen.
Zu den weiteren Pluspunkten zählt das familienfreundliche Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert. Spaziergänge in den nahegelegenen Grünanlagen oder der schnelle Zugang zu beliebten Freizeiteinrichtungen unterstreichen die Attraktivität des Grundstücks. Bereits die direkte Nachbarschaft verfügt über verschiedene Bauformen, was die Integration eines modernen Bungalows zusätzlich begünstigt.

Wer auf der Suche nach einem gut geschnittenen, vorteilhaft gelegenen Grundstück mit individuellen Bebauungsmöglichkeiten ist, findet hier eine überzeugende Option in

gesuchter Wohnlage. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten und der Qualität dieses Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Grundstück & Lage:
Ca. 455 m² Gesamtfläche, bestehend aus 365 m² Grundstück und 90 m² Privatweganteil. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse einer bevorzugten Wohnlage im Duisburger Süden – ideal für Familien und alle, die Privatsphäre schätzen.
Bebauung & Nutzung:
Vorgesehen ist eine Wohnbebauung in geschlossener Bauweise – zulässig ist der Bau eines Bungalows mit Flachdach. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bietet großzügige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen und Garten. Das Grundstück ist vermessen, erschlossen und kurzfristig bebaubar.
Infrastruktur & Umfeld:
Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Nachbarschaft, zahlreiche Grünflächen und eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in der Nähe. Über A59 und A3 besteht eine optimale Anbindung Richtung Düsseldorf und Ruhrgebiet.
Besonderheiten:
Ruhige Privatstraße mit Sackgasse
Hoher Freizeitwert durch nahe Grünanlagen
Flexibles Baukonzept für moderne, barrierearme Architektur
Fazit:
Ein gepflegtes, ruhig gelegenes Baugrundstück mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in gesuchter Lage des Duisburger Südens. Ideal für alle, die diskretes Wohnen, Komfort und kurze Wege schätzen.

??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Das Objekt liegt in einer ruhigen Privatstraße mit Sackgasse – ohne Durchgangsverkehr und mit einem sehr gepflegten Wohnumfeld. Das Baugrundstück profitiert von wohltuender Zurückgezogenheit, zugleich sind alle Ziele des täglichen Lebens in kurzer Entfernung erreichbar.

Buchholz zählt zu den gefragten südlichen Wohnlagen Duisburgs: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Wochenmarkt, Apotheken, Ärzte, Kitas und Schulen befinden sich im nahen Umfeld. Freizeit- und Naherholungsziele wie die Sechs-Seen-Platte, der Sportpark Wedau und weitläufige Grünzüge sind schnell erreichbar und bieten hohe Lebensqualität vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: ÖPNV-Haltestellen sowie der S-Bahn-Anschluss (Richtung Duisburg-City, Essen, Düsseldorf) sorgen für bequeme Mobilität ohne Auto. Mit dem PKW gelangen Sie in wenigen Fahrminuten auf die A59 und A3; der Wirtschaftsraum Düsseldorf/Ruhrgebiet sowie der Flughafen Düsseldorf sind zügig angebunden.

Kurzum: Eine seltene Kombination aus privater, sehr ruhiger Lage und erstklassiger Infrastruktur – ideal für anspruchsvolles Wohnen.

??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

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.

??????? ????????: 25080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

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

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com