

Duisburg / Buchholz

Modernisiertes Raumwunder mit 463 m² Grundstück, 3-fach Glas & FB - Heizung in Toplage von Buchholz

????????? ??????????: 26080001



www.von-poll.com

????? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 85 m² • ????????: 4 • ????????: 463 m²

?????? ?????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??? ?????

????????? ??????????	26080001
???????????	ca. 85 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1934
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

????? ????????	489.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2021
???????????????????	ca. 84 m ²
???????	WC ???????????, ?????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	31.10.2034
???????????????	
?????? ???	
???????????????	??????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	125.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1934
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



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, Dronenaufnahmen und Videos
- Digitales, AI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



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

????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



???????? ?????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??????



????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



VP | VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



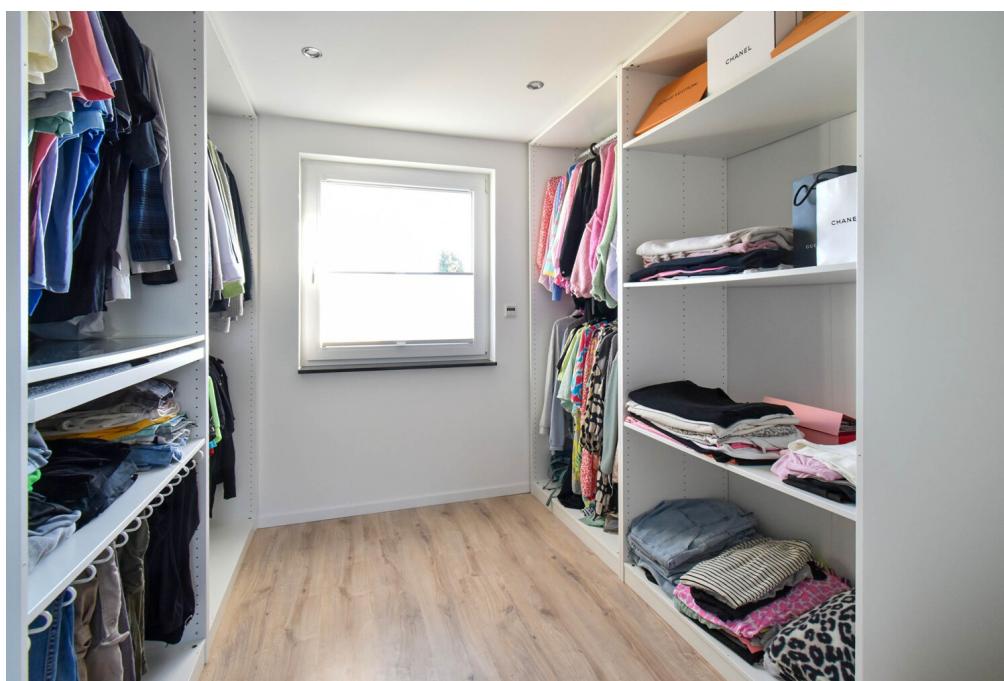
????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



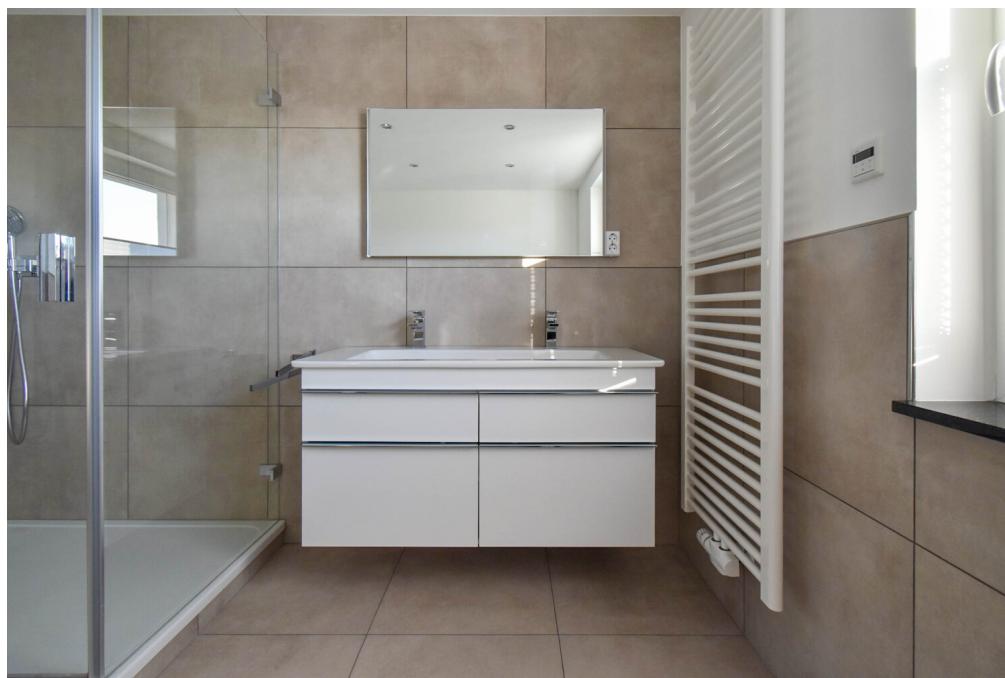
???????? ?????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????



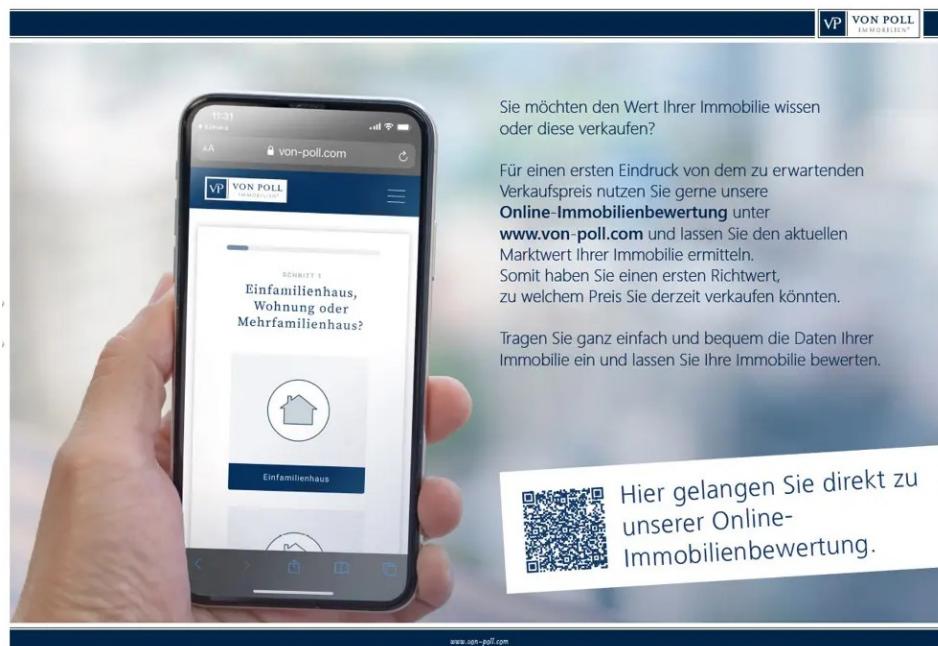
????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



???????? ?????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



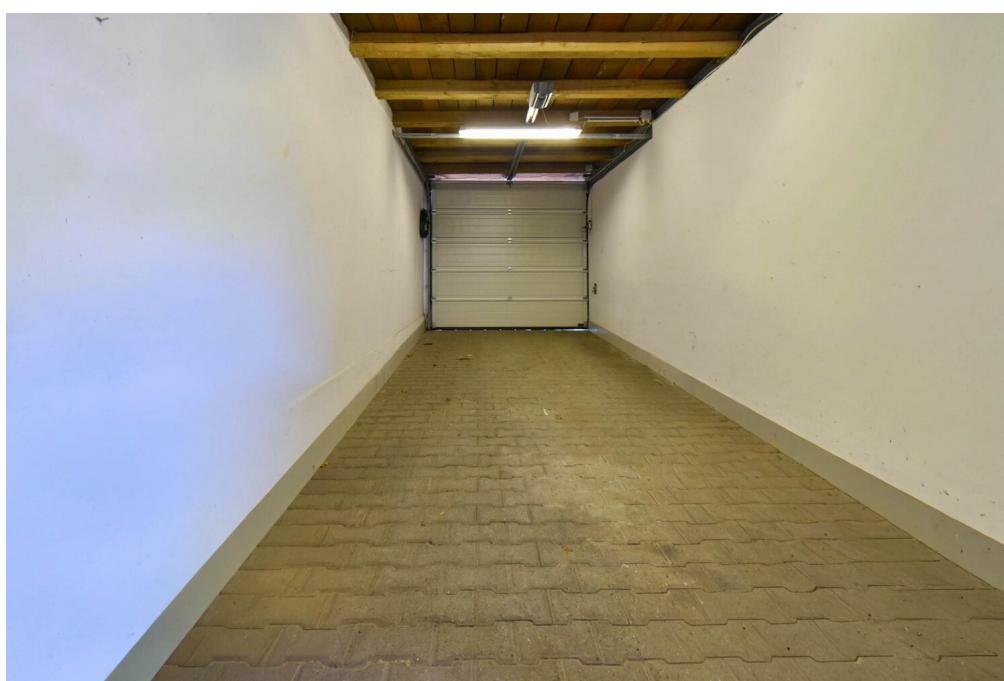
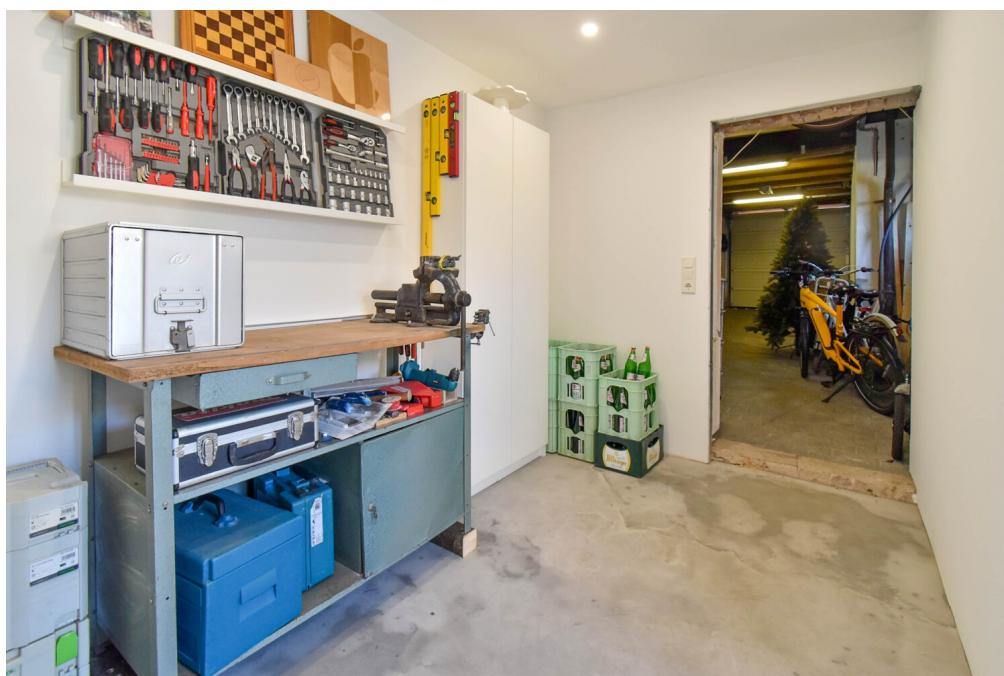
????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



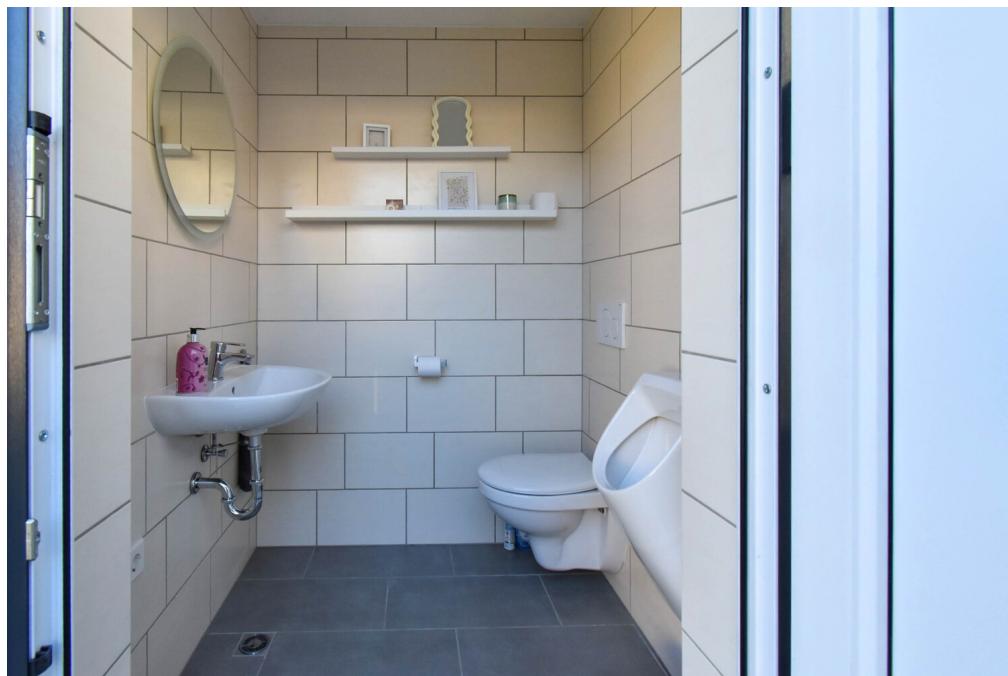
???????? ?????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??????



???????? ?????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??????



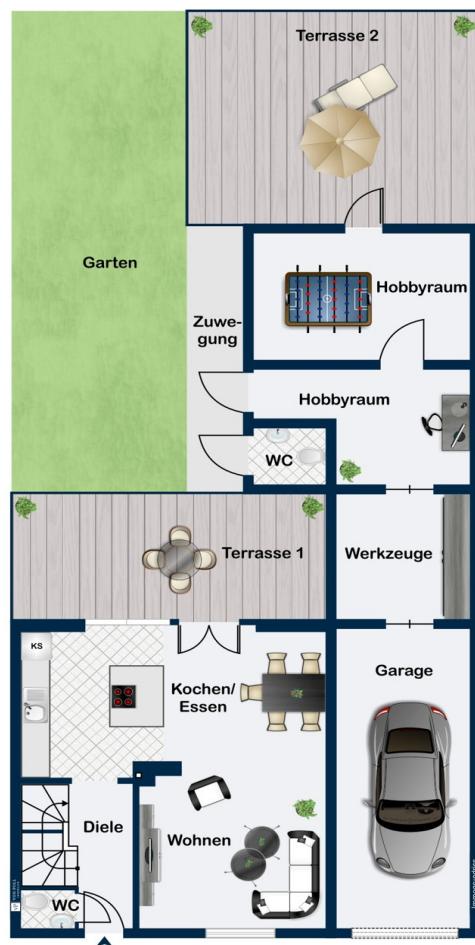
???????? ?????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??????

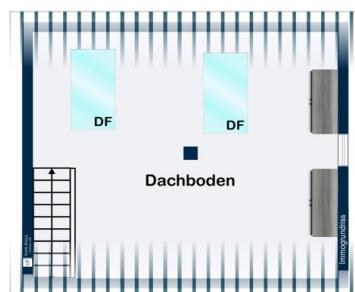


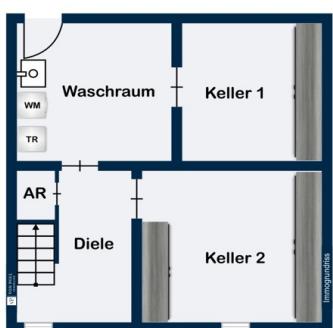
????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

???????









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

???????? ?????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

??? ????

Modernisierte Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung in begehrter Lage von Duisburg-Buchholz

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1934 befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Duisburg-Buchholz. Die Immobilie verbindet den Charakter eines klassischen Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet auf einem ca. 463 m² großen Grundstück eine Wohnfläche von rund 85 m². Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Immobilie wurde im Jahr 2023 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge der Maßnahmen wurden unter anderem die Elektro- und Wasserleitungen erneuert. Das Haus verfügt über die Energieeffizienzklasse D. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die flexibel auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume. Im gesamten Haus sind dreifachverglaste Fenster verbaut. Zusätzlich verfügt die Immobilie über elektrische Rollläden, die den Wohnkomfort erhöhen.

Für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt eine im Erd- und Obergeschoss installierte Fußbodenheizung, betrieben über eine zentrale Gasbrennwerttherme.

Das Tageslichtbad wurde ebenfalls im Jahr 2023 modernisiert und ist modern ausgestattet. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche mit Regenduschkopf sowie eine Badewanne. Das Gäste-WC im Erdgeschoss wurde im Rahmen der Modernisierung ebenfalls erneuert.

Die Einbauküche aus dem Jahr 2023 ist mit Einbau-Elektrogeräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf sowie für gesellige Zusammenkünfte.

Zusätzliche Nutzfläche steht im Dachgeschoss zur Verfügung, das vielseitig genutzt werden kann. Darüber hinaus ist die Immobilie voll unterkellert und bietet weiteren Stauraum.

Der Außenbereich verfügt über eine Garage in doppelter Länge. Ein angrenzender Abstellraum in Richtung Garten bietet zusätzliche Lagerfläche. Zudem ist eine Außentoilette vorhanden. Der Gartenbereich mit zwei Terrassen bietet Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Ein Zuhause, das überzeugt: modernisiert, gepflegt und durchdacht. Das großzügige Grundstück mit Terrassen, Garage und zusätzlichen Nutzflächen schafft Raum für Entspannung und einen komfortablen Alltag zugleich. Eine attraktive Immobilie in gefragter Lage von Duisburg-Buchholz – ideal für alle, die ohne Renovierungsaufwand einziehen und sich sofort wohlfühlen möchten.



VON POLL
REAL ESTATE

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

???????? ?????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Diese modernisierte Doppelhaushälfte (Baujahr 1934, modernisiert 2023) überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand, eine zeitgemäße Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung in gefragter Lage von Duisburg-Buchholz.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 85 m²

Grundstück: ca. 463 m²

Zimmer: 4

Schlafzimmer: 2

Baujahr: 1934

Modernisierung: 2023

Energieeffizienzklasse: D

Ausstattung & Highlights:

Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss

Dreifachverglaste Fenster im gesamten Haus

Vollständig elektrische Rollläden

Moderne Einbauküche (2023) mit Einbau-Elektrogeräten

Modernisiertes Tageslichtbad (2023) mit Dusche & Badewanne

Erneuertes Gäste-WC im Erdgeschoss

Vollunterkellert mit zusätzlichem Stauraum

Nutzfläche im Dachgeschoss (z. B. Büro oder Hobby)

Garage in doppelter Länge

Separater Abstellraum Richtung Garten

Außentoilette

Garten mit zwei Terrassen

Fazit:

Ein gepflegtes, bezugsfertiges Zuhause mit moderner Technik, großzügigem Grundstück und funktionalem Außenbereich. Ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnkomfort, Ruhe und eine attraktive Lage in Duisburg-Buchholz legen. Eine Besichtigung lohnt sich.

????????? ??????????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Der Stadtteil Duisburg-Buchholz zählt zu den gefragten und gewachsenen Wohnlagen im Süden der Stadt. Die ruhige, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und spricht sowohl Paare als auch Familien an, die Wert auf Lebensqualität und ein gepflegtes Umfeld legen.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur Sechs-Seen-Platte, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Duisburgs. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder entspannte Stunden am Wasser – die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegen quasi vor der Haustür und laden zu einem aktiven Ausgleich zum Alltag ein.

Gleichzeitig überzeugt Buchholz durch eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen und Hauptverkehrsachsen sind die Duisburger Innenstadt sowie die Städte Düsseldorf, Ratingen und Krefeld zügig erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet gute Verbindungen in die umliegenden Stadtteile.

Insgesamt vereint Duisburg-Buchholz ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – eine attraktive Wohnlage für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute städtische Infrastruktur verzichten zu wollen.

???????? ?????: 26080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 125.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 26080001 - 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