

Duisburg / Huckingen

Split-Level-Haus mit großem Potenzial in Duisburg-Huckingen – Energieeffizienzklasse D

????????? ??????????: 26080003



www.von-poll.com

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????: 4.5 • ?????? ????: 258 m²

???????? ??????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

???????? ??????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	26080003	????? ???????	329.000 EUR
???????????	ca. 120 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	4.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
????? ????????????	1980	?????????????	
		?????????	?????????, WC
			?????????????, ?????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

???? ????????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	16.06.2035	?????????????	
??????????????????		???????	120.00 kWh/m²a
???????		?????????????	
		?????????????	
		???????????	D
		??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1980
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

??????? ?????????: 26080003 - 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, 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

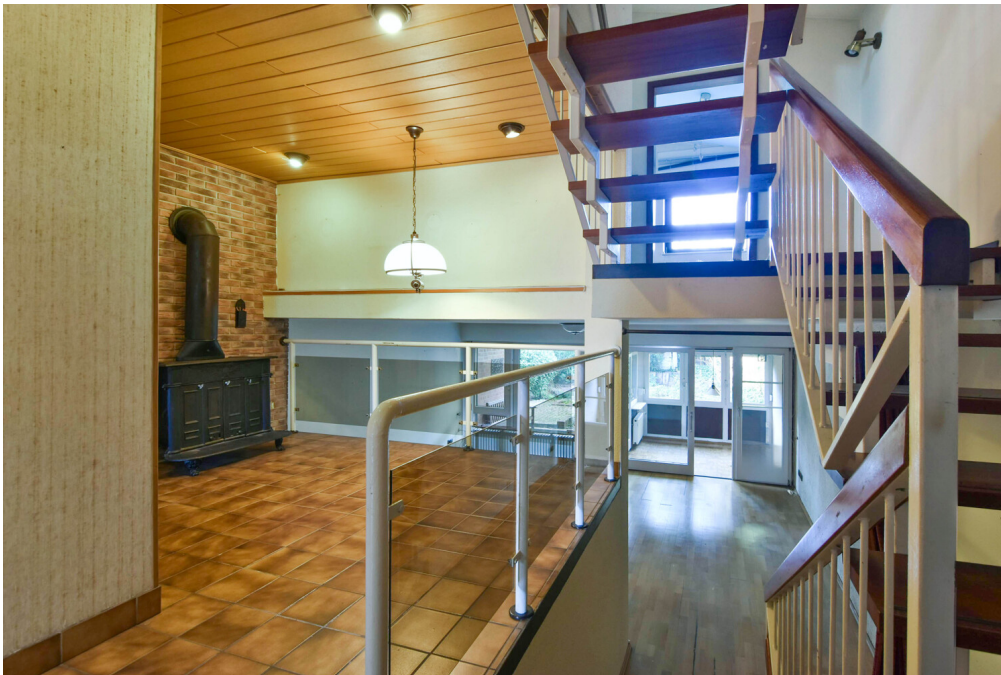
Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | duisburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

??????? ?????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



???????? ??: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



??????? ???????? : 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ?????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



???????? ?????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ?????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



??????? ???????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

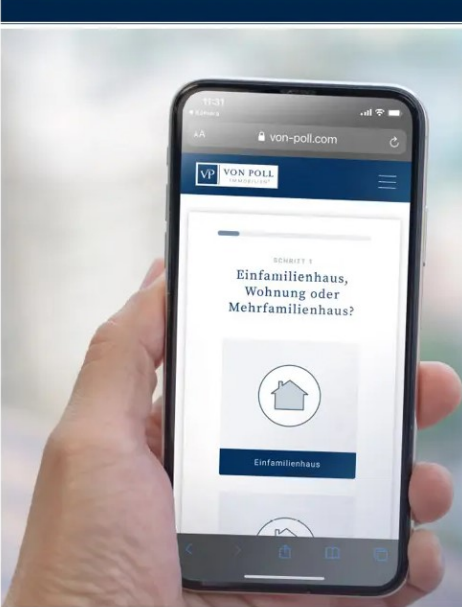
?? ????????



???????? ?????????: 26080003 - 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.



VP VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

???????? ?????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ?????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ???????



??????? ???????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



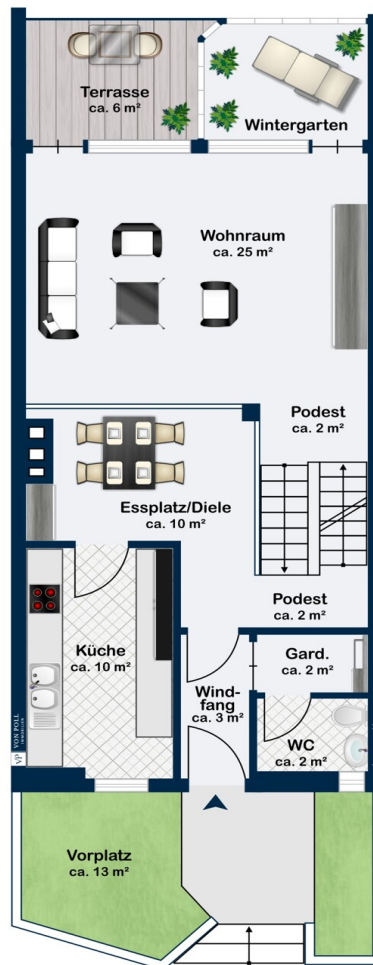
??????? ?????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

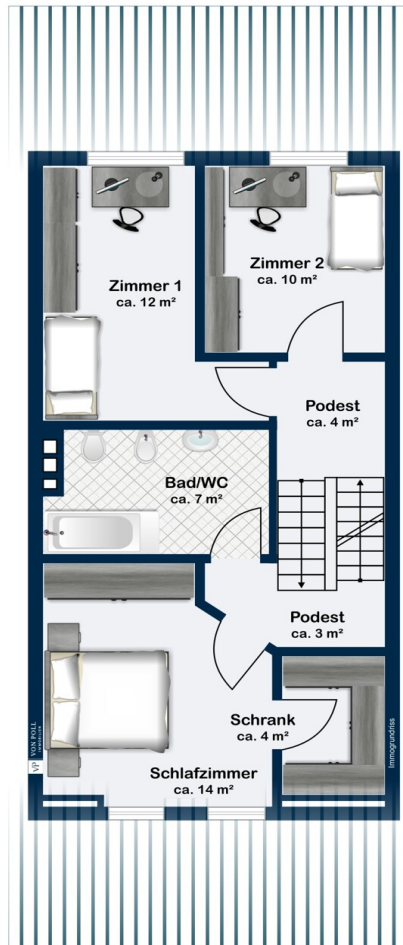
?? ????????

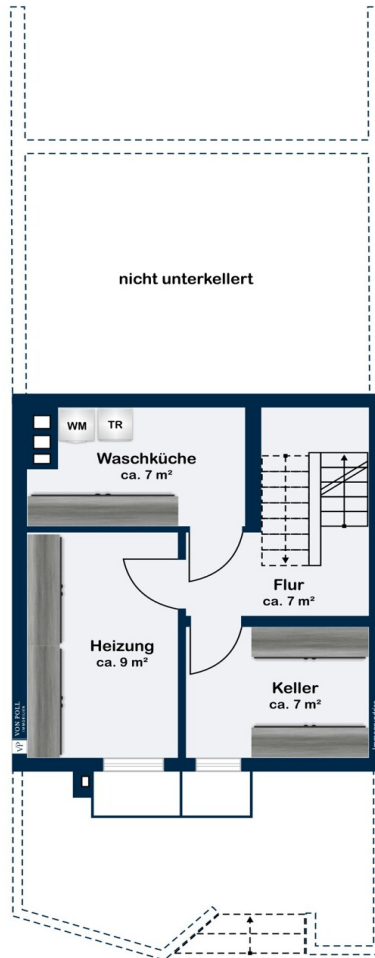


??????? ???????? : 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

???????







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

??????? ?????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Split-Level-Wohnen mit Charakter – vielseitig, massiv, durchdacht

Dieses attraktive Split-Level-Reihenendhaus aus dem Baujahr 1980 überzeugt durch seine massive Bauweise, eine spannende Raumstruktur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem 258 m² großen Grundstück bietet die Immobilie Raum für individuelle Wohnkonzepte und ein Wohngefühl mit besonderem Charakter.

Das Split-Level-Konzept mit unterschiedlichen Raumhöhen sorgt für eine offene, lebendige Wohnatmosphäre und hebt sich deutlich vom klassischen Grundriss ab. Die versetzten Ebenen schaffen klare Bereiche, ohne die Großzügigkeit des Hauses zu verlieren – ideal für Menschen, die Wert auf Struktur und gleichzeitig auf Offenheit legen.

Insgesamt stehen 4,5 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können. Ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC ergänzen das durchdachte Wohnkonzept und bieten Komfort im Alltag.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, die im Jahr 2008 erneuert wurde. Die Immobilie verfügt über eine Energieeffizienzklasse D, was eine solide Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Energieverbrauch bietet. Doppelisolierverglasung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima und eine verbesserte Wärmedämmung.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Privatstraße innerhalb einer Sackgasse, was ein besonders entspanntes und verkehrsarmes Wohnumfeld schafft – ideal für Familien, Ruhesuchende und alle, die Wert auf Privatsphäre legen.

Zum Haus gehört ein Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Rückzugsort, Spielfläche, Platz für gesellige Stunden oder für kreative Gartenprojekte. Ein zusätzlicher Wintergarten erweitert den Wohnraum, der ganzjährig genutzt werden kann. Die Grundstücksgröße bietet ausreichend Spielraum zur persönlichen Gestaltung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt am Haus gelegene Garage, die nicht nur komfortables Parken ermöglicht, sondern auch zusätzlichen Stauraum und Sicherheit bietet.

Die massive Bauweise, der außergewöhnliche Split-Level-Grundriss und die flexible

Raumaufteilung verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charakter. Gelegen in einer Privatstraße und Sackgasse, ist sie ideal für Familien und Paare, die Wert auf Privatsphäre legen. Ein Garten, Wintergarten und eine Garage machen das Haus besonders attraktiv für Menschen, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnkonzept überzeugen.

??????? ???????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Ausstattung

Split-Level-Reihenendhaus

Massive Bauweise

Baujahr 1980

Ca. 120 m² Wohnfläche

Grundstücksfläche ca. 258 m²

4,5 Zimmer mit flexibler Nutzung

Split-Level-Grundriss mit unterschiedlichen Raumhöhen

Modernes Badezimmer

Separates Gäste-WC

Ölheizung (erneuert 2008)

Energieeffizienzklasse D

Doppelsollierverglasung

Garten

Wintergarten

Garage direkt am Haus

Objektbeschreibung

Das attraktive Reihenmittelhaus überzeugt durch sein besonderes Split-Level-Wohnkonzept mit offenen und abwechslungsreichen Räumen auf versetzten Ebenen. Die Raumstruktur ermöglicht eine klare Trennung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereichen und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die gelungene Balance zwischen Funktionalität und Wohnkomfort sowie die solide Bausubstanz mit Entwicklungspotenzial machen diese Immobilie zu einem interessanten Zuhause.

Geeignet für Eigennutzer mit individuellen Wohnideen

??????? ???????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Die Immobilie befindet sich in Duisburg-Huckingen, einem der gefragten und gewachsenen Stadtteile im Süden Duisburgs. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, überwiegend wohnbauliche Struktur sowie eine hohe Lebensqualität aus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Die Nähe zum Remberger See verleiht der Lage einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Weitläufige Grünflächen sowie Spazier- und Radwege laden zu Aktivitäten im Freien ein und unterstreichen den naturnahen Charakter des Wohnumfelds.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut, sodass umliegende Stadtteile sowie das Duisburger Stadtzentrum bequem erreicht werden können. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine flexible Mobilität im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in angenehmer Nähe. Besonders hervorzuheben ist das EDEKA Center Angerbogen, das mit einem umfangreichen Warenangebot eine komfortable und zeitgemäße Nahversorgung sicherstellt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Geschäfte, Dienstleistungsangebote und gastronomische Einrichtungen im Umfeld.

Duisburg-Huckingen gilt als besonders familienfreundlicher Stadtteil und überzeugt durch ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot. Die renommierte internationale Schule St. George's – The English International School ist gut erreichbar und unterstreicht die Attraktivität der Lage insbesondere für international orientierte Familien. Ergänzend stehen zahlreiche Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung, guter Erreichbarkeit und einer umfassenden Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für ein angenehmes und langfristiges Wohnen.

??????? ?????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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.

??????? ?????????: 26080003 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

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

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