

Duisburg / Huckingen

# Gut geschnittene 2-Zi-Whg mit EBK & Garten – ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger in Huckingen

Αριθμός ακινήτου: 26080015



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 89.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 47 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

**Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26080015	Τιμή αγοράς	89.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 47 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	1	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1932		

Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Τηλε	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	27.12.2032	Τελική ζήτηση ενέργειας	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1932

Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Το ακίνητο



**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 Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



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

Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Το ακίνητο



VON POLL  
FINANCE

### 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



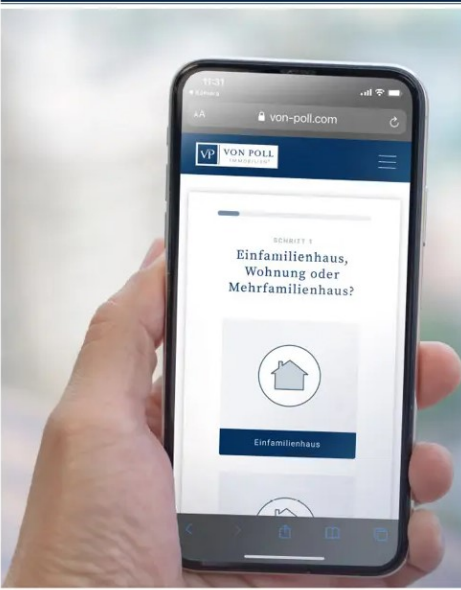
Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Το ακίνητο




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)

Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Το ακίνητο



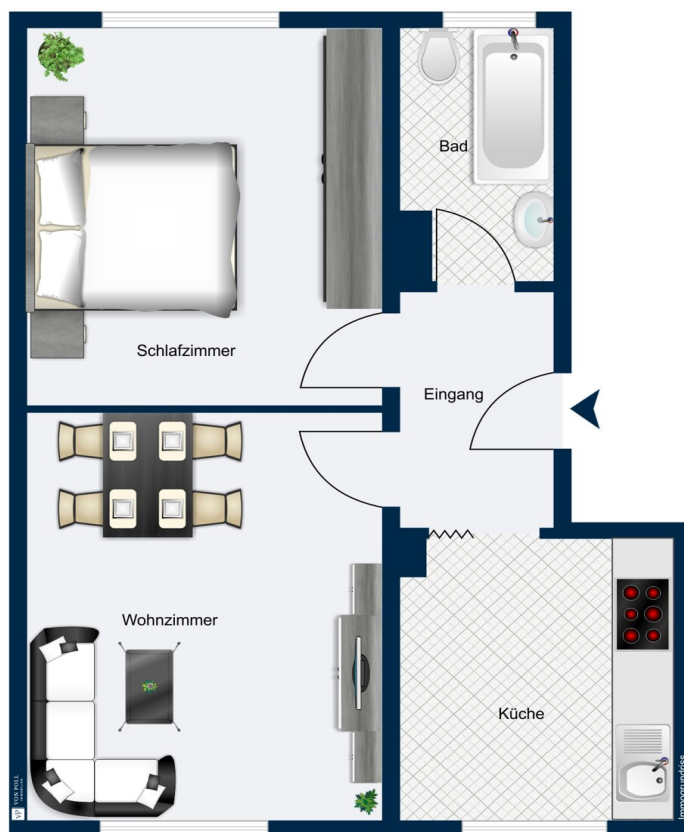
Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese kompakte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1932 bietet auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. In zentraler Lage von Duisburg-Huckingen gelegen, verbindet sie urbanes Wohnen mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung und lädt zum Entspannen ein, während das separate Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort dient.

Die Wohnküche bildet einen funktionalen Mittelpunkt der Wohnung: Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich lässt sich hier problemlos ein kleiner Esstisch für zwei Personen integrieren, wodurch ein praktischer Raum zum Kochen und gemeinsamen Essen entsteht.

Das Badezimmer ist funktional gehalten und erfüllt zuverlässig die Anforderungen des Alltags, ohne dabei aufwendigen Komfort zu bieten.

Laminatböden sorgen in den Wohnräumen für ein modernes Erscheinungsbild. Die im Jahr 2013 erneuerten Fenster mit Doppelverglasung tragen zu einer guten Wärmedämmung bei und lassen gleichzeitig viel Tageslicht in die Räume.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was eine gleichmäßige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Zur Wohnung gehört ein großer eigener Kellerraum, der viel zusätzlichen Stauraum bietet und sich auch ideal für Hobbyhandwerker eignet. Darüber hinaus steht im Keller ein gemeinschaftlich genutzter Waschaum zur Verfügung, der den Alltag praktisch ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Garten, der exklusiv genutzt werden kann und zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Die Wohnung ist derzeit frei und kann kurzfristig übernommen werden. Aufgrund der praktischen Aufteilung eignet sie sich neben der klassischen Nutzung auch gut für eine Wohngemeinschaft.

Die Lage in Duisburg-Huckingen zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie umliegende Städte ist gut, was die Wohnung sowohl für Bewohner als auch für Pendler attraktiv macht.

Dank der kompakten Größe, der gefragten Lage und der vielseitigen Nutzbarkeit eignet sich die Wohnung ideal zur Vermietung und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Einstiegsimmobilie dar. Gleichzeitig bietet sie Eigennutzern ein solides und flexibel nutzbares Zuhause in zentraler Lage.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit überzeugendem Gesamtpaket aus Lage, Aufteilung und Ausstattung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 2 Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer)
  - Baujahr 1932
  - Wohnküche mit vorhandener Einbauküche
  - funktional ausgestattetes Badezimmer
  - Laminatböden in den Wohnräumen
  - Fenster erneuert 2013 (Doppelverglasung)
  - Beheizung über Fernwärme
  - eigener Kellerraum
  - gemeinschaftlicher Waschraum
  - Garten
- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

**Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Duisburger Süden, im Stadtteil Duisburg-Huckingen. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur und bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und angenehmer Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleister, sind bequem erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einem komfortablen Alltag bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Duisburger Innenstadt sowie der umliegenden Städte, insbesondere Düsseldorf. Auch die Autobahnen A59 und A524 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine optimale Verkehrsanbindung für Berufspendler.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten. Sowohl der Biegerpark als auch der Remberger See sind in kurzer Zeit erreichbar und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus guter Infrastruktur, verkehrsgünstiger Anbindung und hohem Freizeitwert.

**Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26080015 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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