

Duisburg / Großenbaum

Freistehendes EFH mit PV, Speicher, Wallbox, Sauna & Schwimmspa auf tollem Grundstück in Großenbaum

Αριθμός ακινήτου: 26080026



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 799.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 130,22 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 677 m²

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ??? ??????

???????? ?????????	26080026
???????????	ca. 130,22 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
?????????? ???	4
?????????	
?????????	3
????? ????????????	1955
?????? ?????????????	3 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ???????	799.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????????????????????	ca. 162 m ²
??????	
???????	????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ???????

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

????????????? ??????????	BEDARF
?????? ????? ??????????	97.80 kWh/m²a
?????????? ???? ?????? ??????????	C
???? ???? ?????? ???????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1955

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



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



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

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????





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

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

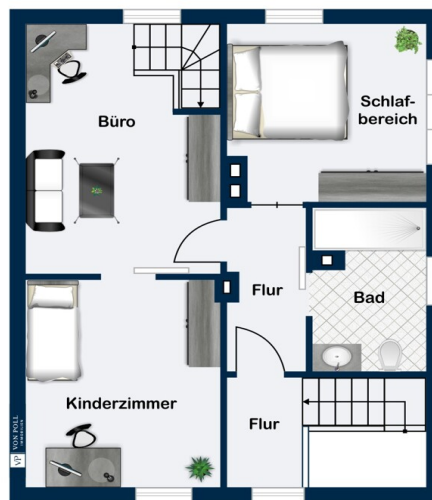
?? ???????

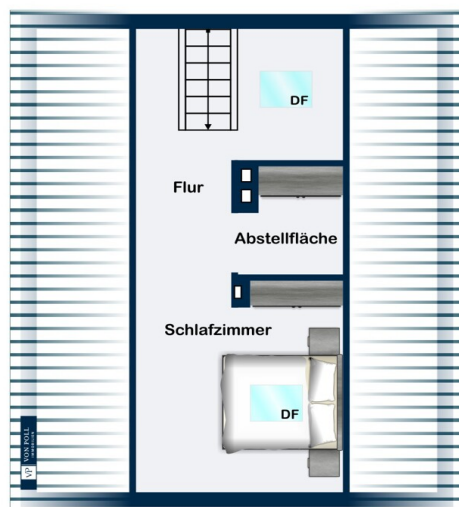


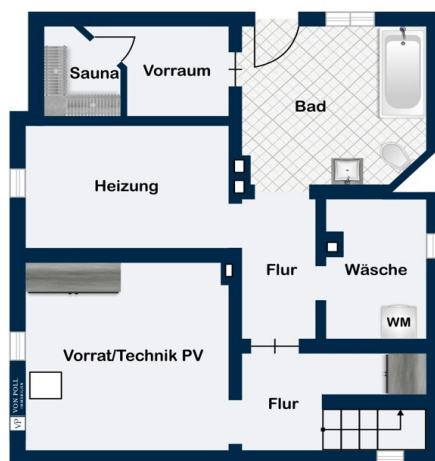
Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

??????









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: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Einziehen. Abschalten. Genießen – Modernisiertes Zuhause mit privater Wellnessoase
Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet umfangreiche energetische Modernisierungen, moderne Haustechnik und ein außergewöhnlich hoher Freizeit- und Wellnesswert. Auf rund 130 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen Flächen im ausgebauten Keller und Spitzboden erwartet Sie ein Zuhause, in das Sie direkt einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen können.

Auf dem ca. 677 m² großen Grundstück wurde über viele Jahre kontinuierlich investiert, modernisiert und energetisch optimiert. Das Ergebnis ist ein gepflegtes Gesamtpaket mit der Energieeffizienzklasse C, das klassische Wohnqualität mit zeitgemäßer Energietechnik verbindet.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Modernisierungen lag auf der Gebäudehülle. Bereits 2017 wurde das Dach gedämmt, ebenfalls 2015 wurde der Keller von außen ausgegraben, isoliert und wärmegedämmt. 2023 folgte die Dämmung des gesamten Hauses.

Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung ergänzen das energetische Konzept.

Auch bei der Energieversorgung wurde konsequent in die Zukunft investiert. Seit 2025 verfügt die Immobilie über eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 11,04 kWp, einen 9,6-kWh-Stromspeicher sowie eine Wallbox für das Laden eines Elektrofahrzeugs. Hinzu kommen Solarthermie zur Warmwasserunterstützung sowie zwei Balkonkraftwerke. Die Elektroinstallation wurde seit 2015 fortlaufend erneuert, zuletzt 2026.

Lediglich die vorhandene Gasheizung wurde bislang bewusst nicht gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht, da sie weiterhin sehr gute Werte liefert.

Modernisiert statt renovierungsbedürftig

Auch im Inneren wurde das Haus kontinuierlich weiterentwickelt. 2015 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss einschließlich der Leitungen erneuert, 2020 folgte das Badezimmer im Obergeschoss – ebenfalls inklusive der Leitungen. Die moderne Einbauküche stammt aus dem Jahr 2016 und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Durch die 2020 errichteten Gauben im Obergeschoss wurde eine deutlich verbesserte Raumnutzung geschaffen. Ein Kamin aus dem Jahr 2004 sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Zusätzliche Möglichkeiten bietet der ausgebaut Keller. Hier wartet ein ganz besonderer Rückzugsort: Eine hochwertige Sauna, eine Whirlpoolwanne und eine separate Toilette machen diese Ebene zum privaten Wellnessbereich im eigenen Zuhause. Auch der ausgebaut Spitzboden erweitert das vorhandene Platzangebot über die eigentliche Wohnfläche hinaus.

Ein Garten, der sich wie Urlaub anfühlt

Spätestens beim Schritt in den Garten wird deutlich, dass dieses Haus nicht nur zum Wohnen, sondern vor allem auch zum Leben, Entspannen und Genießen geschaffen wurde.

Der aufwendig und liebevoll angelegte Garten bildet eine private Oase rund um das Haus. Herzstück ist das bereits 2018 installierte große Schwimmbad – ideal für eine erfrischende Auszeit, sportliche Bewegung im Wasser oder entspannte Stunden nach einem langen Tag. Die 2024 errichtete Pergola mit Terrasse schafft einen geschützten Platz für lange Sommerabende. Ein zusätzlicher Outdoorgrillbereich mit eigener Terrasse bietet den perfekten Rahmen für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Der 2012 errichtete Wintergarten mit elektrischer Beschattung verlängert die Gartensaison und schafft einen wunderbaren Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Der bereits 2015 neu gestaltete Vorgarten mit Pflasterflächen und Beeten rundet das gepflegte Erscheinungsbild des Grundstücks ab.

Komfort und Sicherheit inklusive

Zur Immobilie gehören außerdem eine große gemauerte Garage sowie drei weitere Stellplätze. Eine Ring-Alarmanlage inklusive Glasbruchschutz sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Einziehen & das Leben genießen

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die nicht erst jahrelang sanieren, umbauen und einen Garten neu gestalten möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Freistehendes Einfamilienhaus

ca. 130 m² Wohnfläche

ca. 162 m² Nutzfläche zusätzlich

Zusätzlich ausgebauter Keller und Spitzboden

ca. 677 m² Grundstück

Große gemauerte Garage + 3 Stellplätze

Sofort bezugsfrei

Energieeffizienzklasse C

Umfangreich energetisch und technisch modernisiert

Einziehen und direkt wohlfühlen

Energetik & Haustechnik:

2023: gesamtes Haus gedämmt

2017: Dach gedämmt

2015: Keller von außen ausgegraben, isoliert und wärmegeklämt

2025: Photovoltaikanlage mit 11,02 kWp

2025: Stromspeicher mit 9,6 kWh

2025: Wallbox

Solarthermie zur Warmwasserunterstützung

Zusätzlich 2 Balkonkraftwerke

Elektroinstallation seit 2015 fortlaufend erneuert, zuletzt 2026

Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung

Vorhandene Gasheizung liefert weiterhin sehr gute Werte

Gute Voraussetzungen für eine spätere Umstellung auf Wärmepumpe

Wohnen & Modernisierungen:

2004: Kamin

2012: Wintergarten mit elektrischer Beschattung

2015: Badezimmer im Erdgeschoss inkl. Leitungen erneuert

2016: moderne Einbauküche

2020: Badezimmer im Obergeschoss inkl. Leitungen erneuert

2020: Gauben im Obergeschoss

Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Elektronisch geregelter Rückstauautomat von KESSEL

Abwasserrohre vollständig erneuert

Wellness & Entspannung:

Eigener Wellnessbereich im Keller

Hochwertige Sauna

Whirlpoolwanne

Separate Toilette im Keller
Großes Schwimm-Spa im Garten
Schwimm-Spa und Sauna im Kaufpreis enthalten
Kamin für gemütliche Abende
Wintergarten als ganzjähriger Rückzugsort
Garten & Outdoor-Living
Traumhaft und hochwertig angelegter Garten
2024: Pergola mit Terrasse
Separater Outdoorgrillbereich mit Terrasse
2018: Großes Schwimm-Spa
Automatische Gartenbewässerung seit 2020
Rasenroboter seit 2020
2015: Vorgarten mit Pflasterflächen und Beeten neu gestaltet
Verschiedene Bereiche zum Entspannen, Essen und Genießen
Sicherheit & Komfort:
Ring-Alarmanlage
Inklusive Glasbruchschutz
2025 Abus mechanische Absicherung von Fenstern und Türen unter Einbeziehung der
Polizei Einbruchsprävention
Große gemauerte Garage
Drei zusätzliche Stellplätze
Viele hochwertige Ausstattungsbestandteile bereits inklusive
Die Highlights auf einen Blick
Umfassend modernisiert statt sanierungsbedürftig
Energieeffizienzklasse C
PV-Anlage + Speicher + Wallbox + Solarthermie
Großzügiges 677-m²-Grundstück
Privater Wellnessbereich mit Sauna & Whirlpoolwanne
Schwimm-Spa im Garten
Wintergarten, Pergola & Outdoorgrillbereich
Küche, Sauna und Schwimm-Spa inklusive
Sofort bezugsfrei
Einziehen, entspannen und genießen

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Die Immobilie befindet sich in Duisburg-Großenbaum, einer der gefragten Wohnlagen im Duisburger Süden. Das gewachsene, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Umfeld verbindet ruhiges und familienfreundliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Gerade die Kombination aus naturnahem Wohnumfeld, kurzen Wegen im Alltag und der schnellen Erreichbarkeit Düsseldorf macht den Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in Großenbaum und den angrenzenden Stadtteilen. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A59, A524 und A3 sind sowohl die Duisburger Innenstadt als auch Düsseldorf und die umliegenden Städte der Rhein-Ruhr-Region schnell erreichbar. Der S-Bahnhof Duisburg-Großenbaum bietet zudem eine komfortable Alternative zum Auto und eine direkte Verbindung in Richtung Duisburg, dem Düsseldorfer Flughafen und Düsseldorf.

Für Familien bietet die Lage ein besonders attraktives Umfeld. Kindergärten, Kindertagesstätten sowie verschiedene Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im Duisburger Süden und sind auf kurzen Wegen erreichbar. Hervorzuheben ist zudem die Nähe zu renommierten internationalen Bildungseinrichtungen: Die St. George's – The British International School Duisburg-Düsseldorf ist ebenso gut erreichbar wie die International School of Düsseldorf (ISD) in Düsseldorf-Kaiserswerth. Damit eignet sich die Lage auch hervorragend für international orientierte Familien und Berufspendler in Richtung Düsseldorf.

Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch die Nähe zur Duisburger Sechs-Seen-Platte. Das weitläufige Wald- und Seengebiet zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Region und bietet vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen, Radfahren, Schwimmen und für Wassersport. Zahlreiche weitere Grün- und Freizeitflächen im Duisburger Süden unterstreichen den hohen Erholungswert der Lage.

Auch Düsseldorf-Kaiserswerth, der Düsseldorfer Flughafen und die Düsseldorfer Innenstadt sind gut erreichbar. Dadurch verbindet der Standort die Vorteile eines entspannten Wohnens im grünen Duisburger Süden mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt. Duisburg-Großenbaum bietet damit eine überzeugende Kombination aus hoher Wohnqualität, hervorragender Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld, internationalem Bildungsangebot und naturnaher Freizeitgestaltung – ein Standort, an dem sich Alltag, Familie, Beruf und Erholung ideal miteinander verbinden lassen.

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26080026 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

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

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