

Duisburg / Huckingen

Különálló családi ház kb. 243 m<sup>2</sup> lakóterülettel,  
1018 m<sup>2</sup>-es telken és nagyszeru kerttel, kiváló  
helyen Huckingenben

VP azonosító: 24080035



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

VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 1.018 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Áttekintés

VP azonosító	24080035	Vételár	999.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 243 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7.5		
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1963	Modernizálás / felújítás	2006
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.02.2035	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



**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, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



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

VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



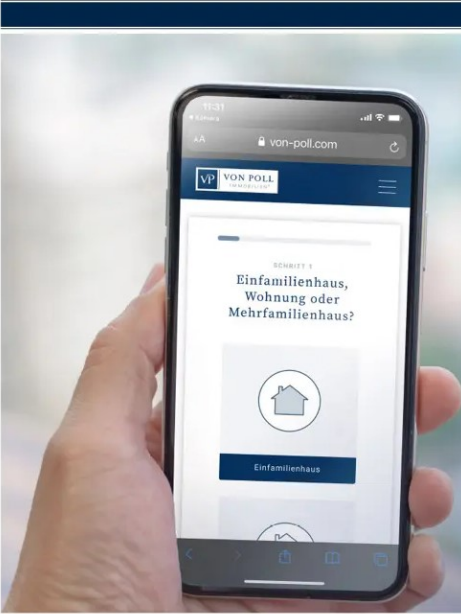
VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan




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](http://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)



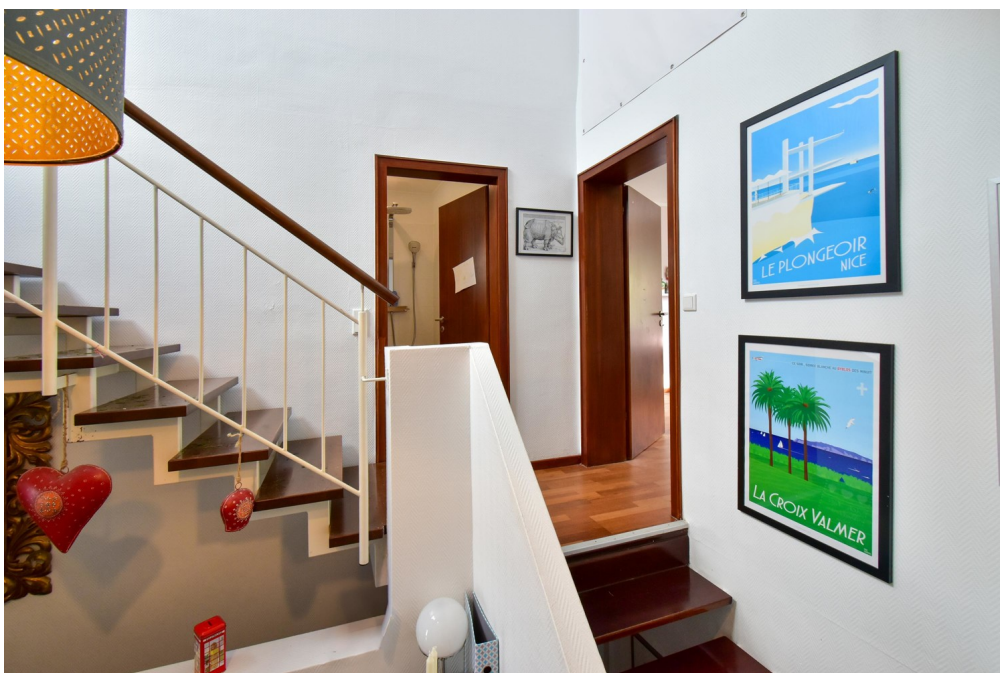
VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



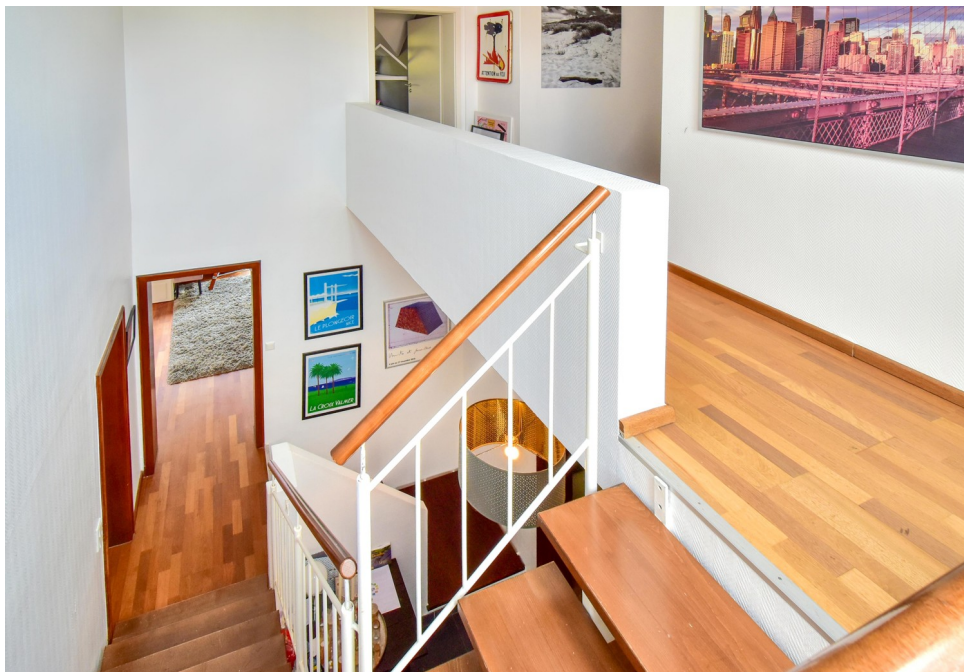
VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

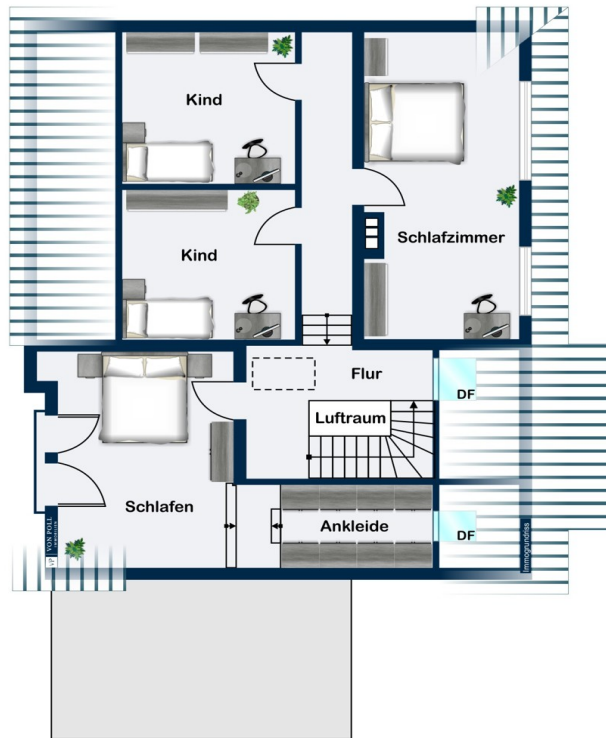
## Az ingatlan

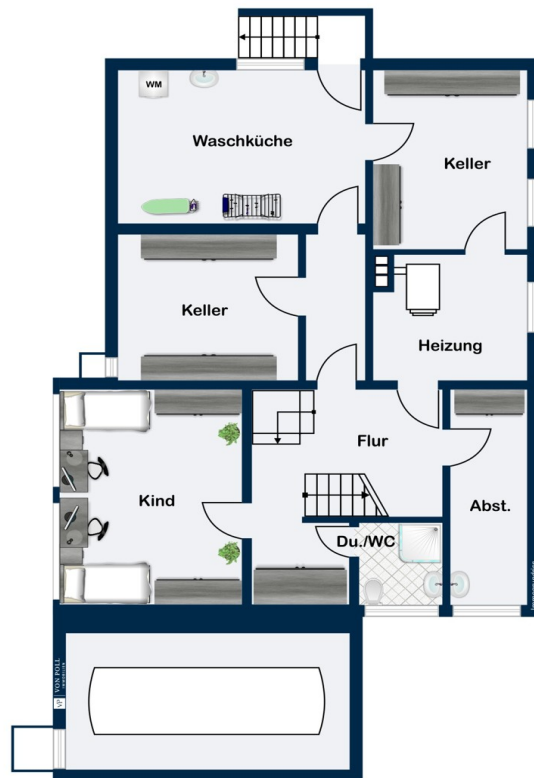


VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in beehrter Lage mit einer Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1018 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1963 erbaute und 2006 umfassend modernisierte sowie erweiterte Haus bietet durch seine individuelle Architektur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für eine große Familie.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, und bietet damit reichlich Platz für die ganze Familie. Die hohen Decken in den Wohnräumen verleihen dem Haus ein großzügiges Raumgefühl und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hervorzuheben ist das Master-Schlafzimmer, das über einen direkten Zugang zu einem großen, begehbaren Kleiderschrank verfügt.

Die zwei modernisierten Badezimmer sind stilvoll gestaltet und bieten ausreichend Komfort für Familienmitglieder und Gäste. Zusätzlich gibt es einen separaten Bereich, der sich hervorragend für ein Au-Pair eignet, wodurch das Haus auch optimal auf die Bedürfnisse von Familien mit Unterstützung ausgerichtet ist.

Der großzügige Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet genug Platz für entspannte Familienabende oder gesellige Treffen mit Freunden. Angrenzend befindet sich eine Echtholztterasse, die nahtlos in den weitläufigen Garten übergeht. Der Garten ist gepflegt und bietet aufgrund seiner Größe vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung.

Für die Arbeit von zu Hause aus sind die Gegebenheiten ebenfalls bestens, da einzelne Räume natürlich auch flexibel als Home Office nutzbar sind, sodass Ruhe und Konzentration gewährleistet sind.

Das Einfamilienhaus steht auf einem eingewachsenen Grundstück, das Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Lage zeichnet sich durch eine gute infrastrukturelle Anbindung aus, während gleichzeitig ein ruhiges Wohnumfeld gewährleistet ist.

Interessenten, die nach einem großzügigen und modernen Zuhause suchen, werden hier fündig. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und erleben Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

**VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Részletes felszereltség

Topangebot: Elegantes Wohnhaus mit Charakter und großem Grundstück

Absolute Toplage: Exklusive Wohnlage im begehrten Duisburger Süden – beste

Anbindung, Ruhe & Infrastruktur am Landschaftsschutzgebiet

Architektonisches Highlight: Stilvolles Haus mit hohen Decken, lichtdurchfluteten  
Räumen & hochwertiger Ausstrahlung

Großzügige Raumaufteilung: Insgesamt 6 mögliche Schlafzimmer – ideal für  
Familien oder Gästebereich

Traumgrundstück: Großzügiges, gepflegtes Grundstück mit viel Privatsphäre und  
Gestaltungspotenzial

Ein seltenes Angebot – perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Lage, Stil und Raum  
vereinen möchten.

**VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Minden a helyszínről

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Lagen Duisburgs – im charmanten Stadtteil Huckingen. Der Duisburger Süden zählt zu den renommiertesten Wohngebieten der Stadt, nicht zuletzt wegen seiner unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Diese erstklassige Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbaner Lebensqualität und naturnaher Idylle. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur sehr renommierten **\*\*Internationalen Englischen Schule „St. George’s – The English International School“\*\***, die in nur rund 3 Autominuten erreichbar ist. Noch unkomplizierter gestaltet sich der Weg mit der Stadtbahn U79, deren Haltestelle in nur 5 Gehminuten zu erreichen ist. Diese hervorragende Anbindung macht das Haus besonders attraktiv für Familien mit schulpflichtigen Kindern.

Die Cochemer Straße selbst gehört mit ihren einzigartigen Grundstücken zu den gefragtesten Adressen in Duisburg. Das angrenzende **\*\*Landschaftsschutzgebiet mit dem Alten Angerbach\*\*** verleiht der Umgebung einen besonderen Charme und lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Radtouren ein. Die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem **\*\*Remberger See\*\*** und dem **\*\*Angerbach\*\*** bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten – ob Tennis, Reiten, Golfen, Schwimmen oder einfach nur das Genießen der Natur.

Die **\*\*Verkehrsanbindung\*\*** ist in jeder Hinsicht hervorragend: Über die A59, A3, B524 und B8n gelangen Sie schnell in die Duisburger Innenstadt, zu den Ruhrgebietszentren wie Essen oder nach Düsseldorf. Auch der **\*\*Düsseldorfer Flughafen (DUS)\*\*** ist in kurzer Zeit erreichbar. Neben der exzellenten PKW-Anbindung bietet die U79 eine schnelle und komfortable Verbindung nach Düsseldorf, während diverse Buslinien die Mobilität innerhalb der Region

sicherstellen.

Für den täglichen Bedarf ist das **\*\*EDEKA-Center am Angerbogen\*\*** nur einen Steinwurf entfernt. Zudem laden die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Huckinger Innenstadt zum Bummeln und Verweilen ein.

Der Duisburger Süden, und insbesondere Huckingen, hat sich in den letzten Jahren zu einer der renommiertesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum entwickelt. Die hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie berufliche Perspektiven bietet, trägt maßgeblich dazu bei.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine einzigartige Kombination aus exklusiver Lage, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Ein idealer Wohnstandort für Familien, Berufstätige und alle, die das Besondere zu schätzen wissen.

**VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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 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.

**VP azonosító: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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