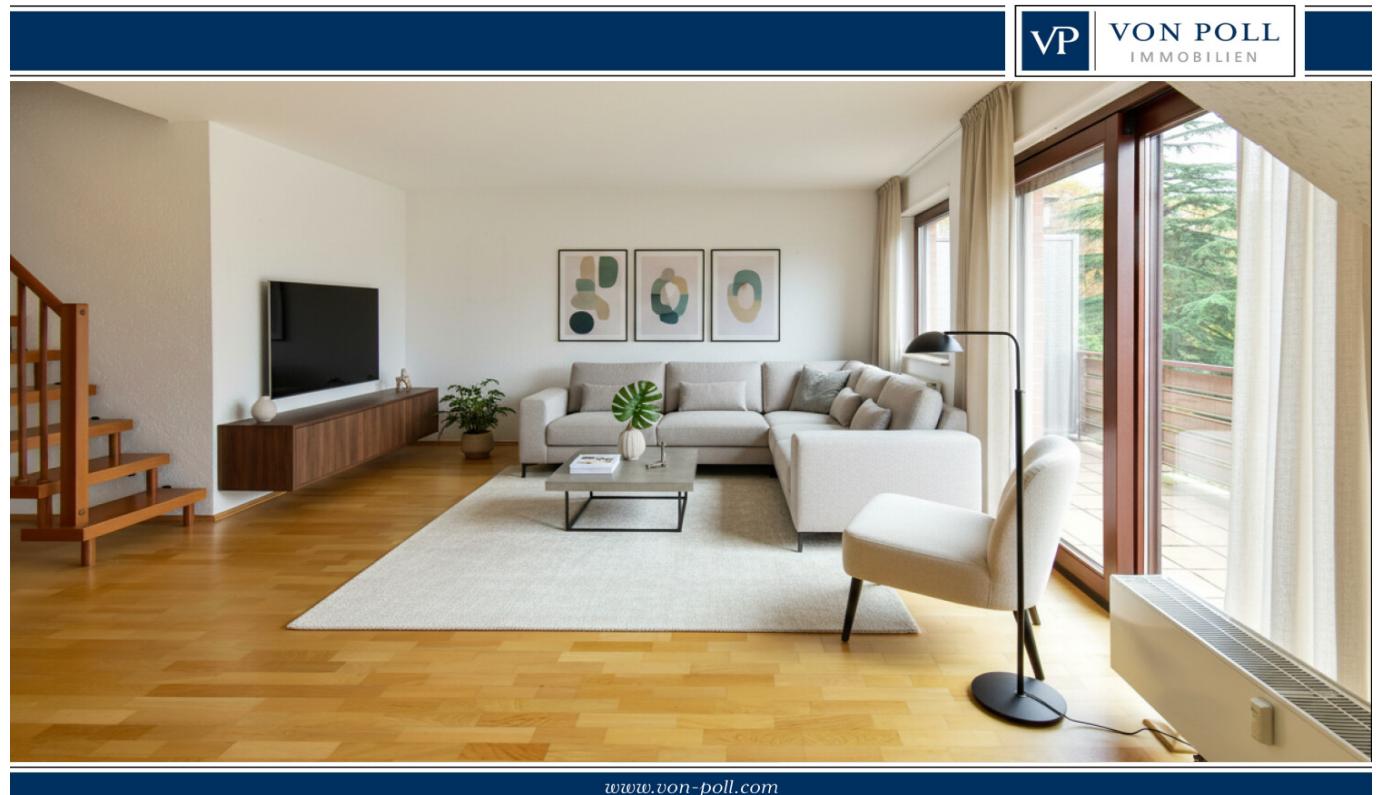


Duisburg / Buchholz

## Bájos maisonette Buchholzban: 85 m<sup>2</sup>-es komfortos lakótér erkélyvel, 2 fürdoszobával és garázzsal, központi helyen

VP azonosító: 25080033



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

VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Áttekintés

VP azonosító	25080033	Vételár	279.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 85 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	3.5	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Hálószobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1980		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	117.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.05.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## 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 verkaufsnötigen 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



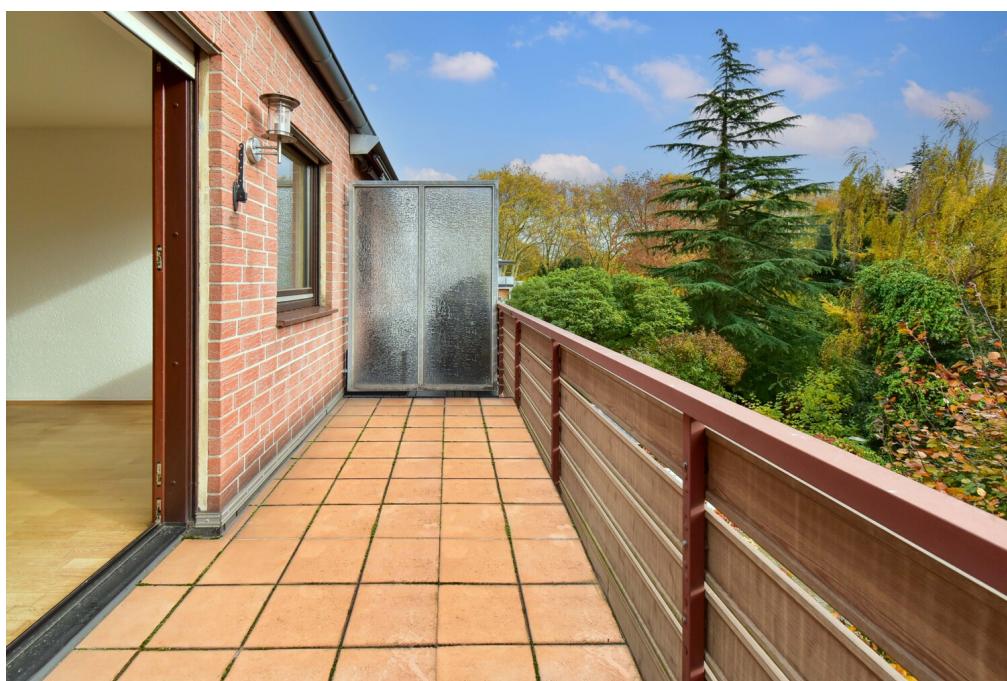
VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



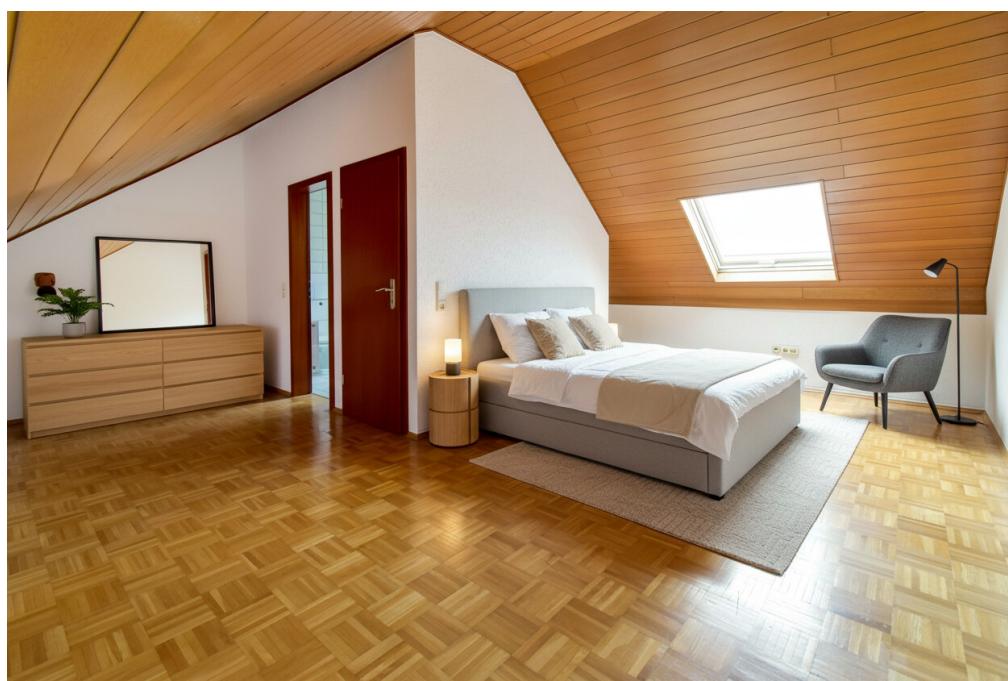
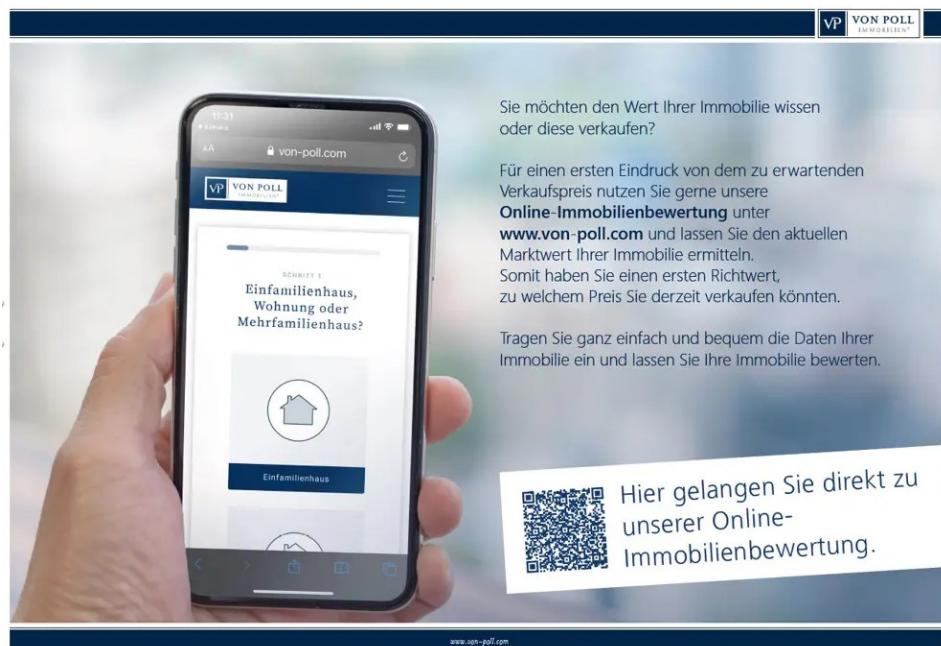
VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



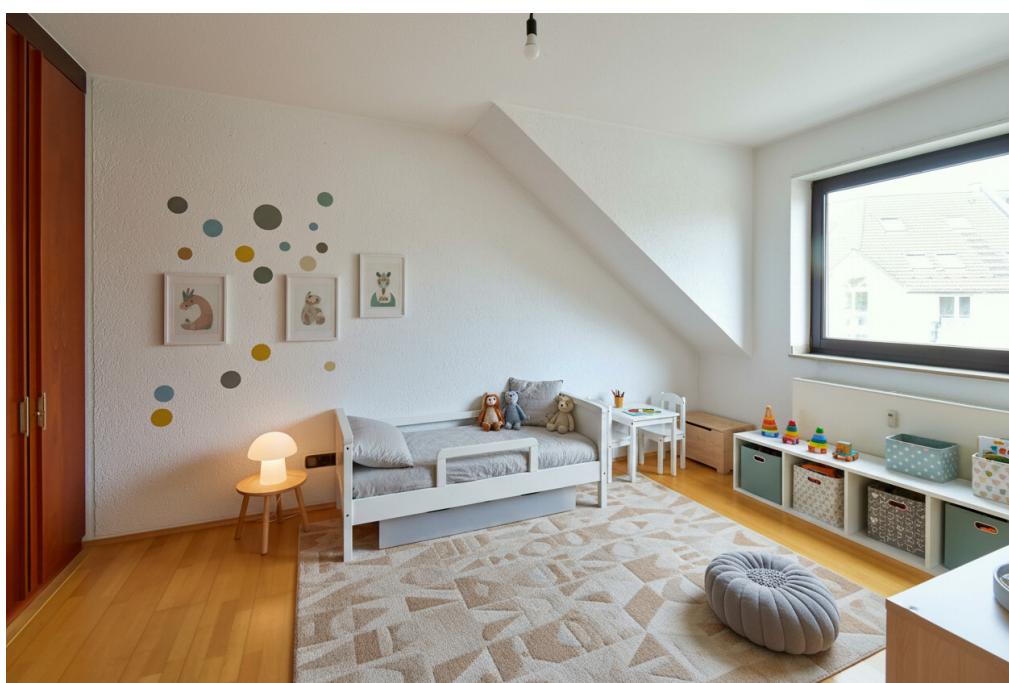
VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Az ingatlan



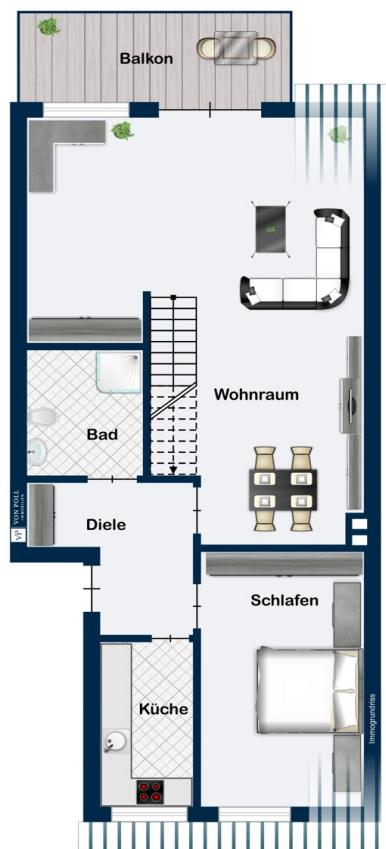
### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

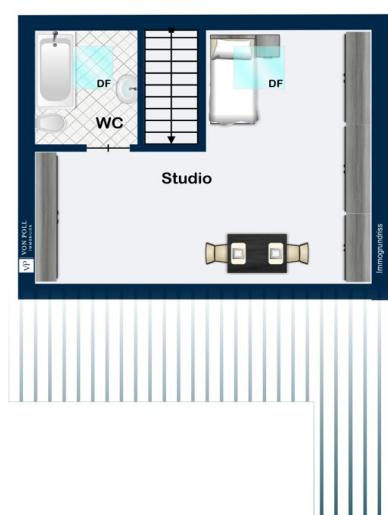
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## Az elso benyomás

Diese charmante Maisonettewohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zwei vollwertige Bäder, einen sonnigen Balkon sowie ihre zentrale Lage – ideal für Paare oder kleine Familien, die urbanen Komfort und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt sechs Wohneinheiten, erbaut im Jahr 1980. Die kleine Eigentümergemeinschaft sorgt für ein harmonisches und ruhiges Miteinander.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein großzügiges Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Der hochwertige Echtholzparkettboden verleiht dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre und lässt sich vielseitig gestalten. Über den Wohnbereich erreichen Sie den Balkon, der den Raum nach außen erweitert und einen schönen Platz zum Entspannen mit Blick ins ruhige Wohnumfeld bietet.

Die helle, im Kaufpreis enthaltene Einbauküche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Angrenzend an die Küche befindet sich auf dieser Ebene außerdem ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet. Das Duschbad für den täglichen Komfort rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Ein besonderes Plus sind die elektrischen Rollläden an den Fenstern dieser Etage, die für angenehme Lichtverhältnisse und zusätzlichen Komfort sorgen.

Die obere Ebene präsentiert sich als großzügiges Studio mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort. Hier befindet sich auch das zweite Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, das für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sorgt. Durch die offene Gestaltung entsteht ein heller, freundlicher Bereich, der das Raumkonzept perfekt abrundet.

Beheizt wird die Wohnung über eine im Jahr 2004 modernisierte Ölheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Das monatliche Hausgeld beträgt 358 € und umfasst unter anderem die Pflege des Gemeinschaftseigentums sowie Rücklagen für Instandhaltungen. Eine eigene Garage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet nicht nur einen komfortablen Stellplatz, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Die Lage im beliebten Buchholz überzeugt durch ihre Zentrumsnähe und hervorragende

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Fazit:

Diese Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss vereint durchdachtes Wohnen, gepflegten Zustand und zentrale Lage – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Die Kombination aus Raumaufteilung, Balkon, Garage und Lage zeichnet diese besondere Immobilie aus.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Részletes felszereltség

### Ausstattung

Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen (Maisonette)  
3,5 Zimmer – flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer  
Echtholzparkettboden im großzügigen Wohn- und Essbereich  
Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)  
Zwei vollwertige Badezimmer  
Duschbad auf der unteren Ebene  
Wannenbad im Studio auf der oberen Ebene  
Elektrische Rollläden an den Fenstern der unteren Wohnebene  
Balkon mit Zugang vom Wohnbereich und Blick ins ruhige Wohnumfeld  
Großzügiges Studio im Dachgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten  
Fenster (Baujahr 1981) – dem Sondereigentum zugeordnet  
Ölheizung, modernisiert im Jahr 2004  
Eigene Garage mit zusätzlichem Stauraum (optional für 15.000€)  
Kleines, gepflegtes Mehrparteienhaus mit nur sechs Wohneinheiten  
Hausgeld: 358 € inkl. Rücklagen und Pflege des Gemeinschaftseigentums  
Zentrale Lage im beliebten Stadtteil Buchholz und sehr gute Infrastruktur:  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, ÖPNV und Freizeitangebote in unmittelbarer  
Nähe

**VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## Minden a helyszínrol

Zentral, gut angebunden und alltagsnah – attraktive Lage im Duisburger Süden

Diese Lage im beliebten Stadtteil Buchholz überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Hier wohnen Sie komfortabel und praktisch zugleich – ideal für alle, die Wert auf Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Mobilität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Alles vor Ort – kurze Wege im Alltag

Der Duisburger Süden bietet eine hohe Lebensqualität mit allem, was man täglich braucht: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Das nahegelegene Einkaufszentrum am Sittardsberg bietet zudem ein breites Angebot an Geschäften und gastronomischen Optionen.

Mobilität leicht gemacht – bestens vernetzt

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Duisburger Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Auch der Bahnhof Buchholz ist gut erreichbar. Für Autofahrer bietet die Nähe zu den Autobahnen A59 und A3 ideale Voraussetzungen für Pendler Richtung Düsseldorf, Essen oder ins übrige Ruhrgebiet.

Urban und praktisch wohnen

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, lebendigen Nachbarschaft mit guter Durchmischung von Wohnen und städtischer Infrastruktur. Wer eine zentrale Lage mit optimaler Erreichbarkeit schätzt, findet hier den passenden Wohnstandort im Herzen des Duisburger Südens.

**VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 117.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

## 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 felelősségtartásához*

---

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