

Duisburg / Huckingen

# Einfamilienhaus mit 150 m<sup>2</sup> Wfl, 6 Zimmern in verkehrsberuhigter Lage & EEK B von Duisburg Huckingen

VP azonosító: 26080008



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

**VÉTELÁR: 579.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 215 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen**

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

VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Áttekintés

VP azonosító	26080008	Vételár	579.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1992	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	53.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.07.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 26080008 - 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, 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)

VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



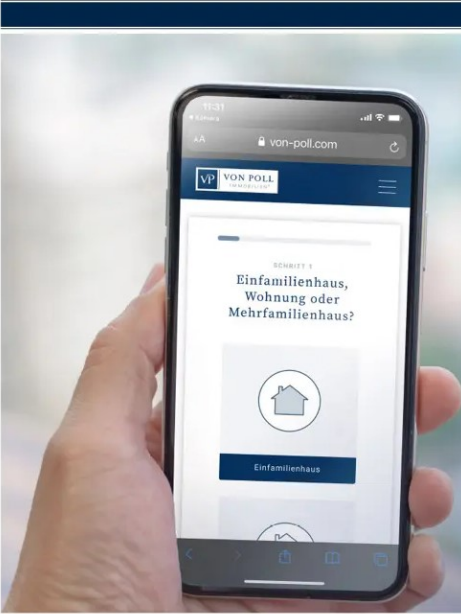
VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 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: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26080008 - 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)



Finanzierung  
berechnen





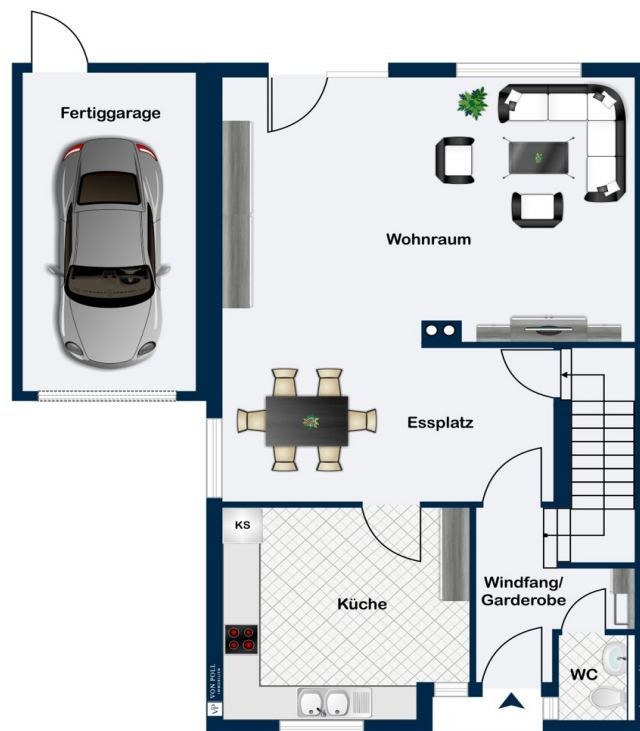
VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

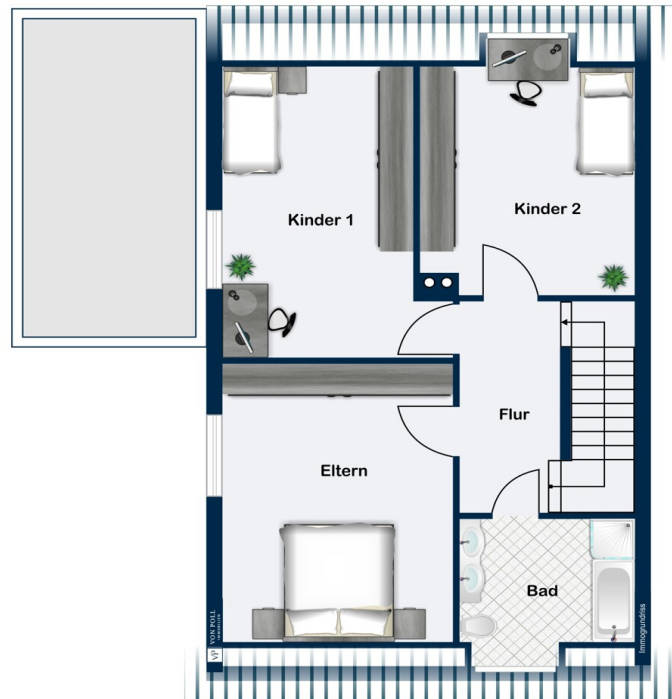
## Az ingatlan

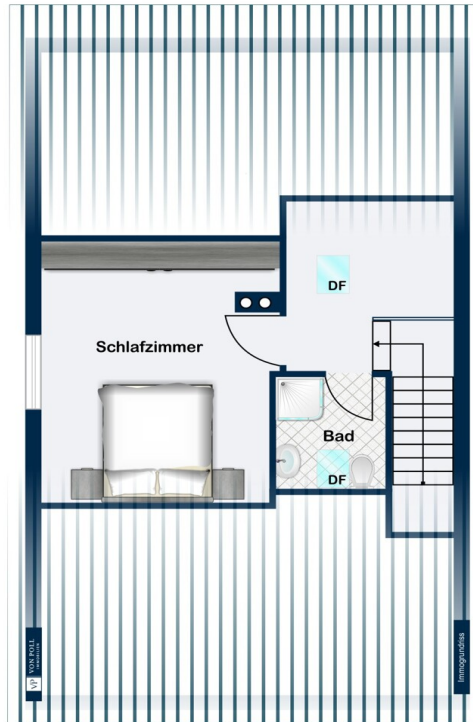


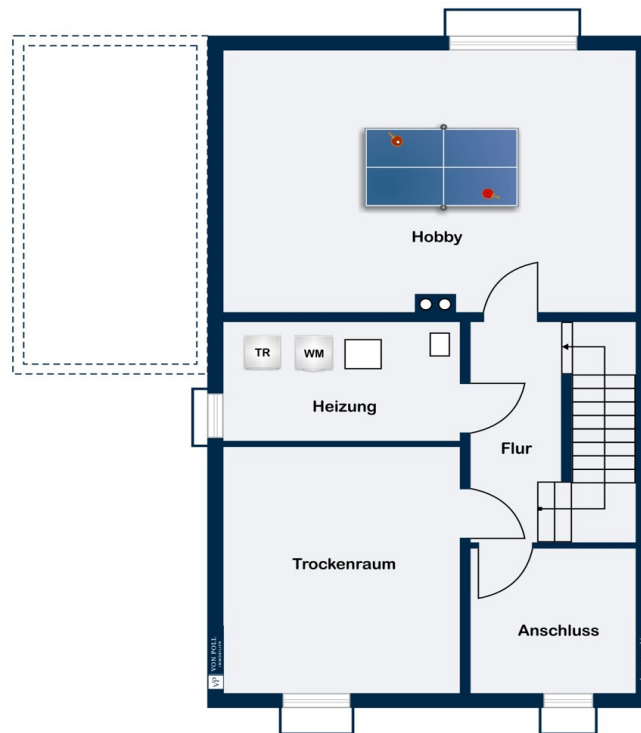
VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Az elso benyomás

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1992 bietet ein zeitgemäßes Wohnkonzept in einer hervorragenden Lage im beliebten Duisburg-Huckingen. Das Objekt verbindet Großzügigkeit und eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von ca. 215 m<sup>2</sup> – ohne Erbpacht.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Lage auf einer Privatstraße und gewährleistet damit ein angenehmes sowie sicheres Wohnumfeld. Auf insgesamt sechs Zimmern erleben Sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit vier Schlafzimmern ist ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder das Homeoffice gegeben. Zwei moderne Vollbäder vervollständigen das Angebot: Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein Bad mit Wanne und separater Dusche, während das Duschbad im zweiten Obergeschoss zusätzlichen Komfort bietet. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss rundet das Sanitärangebot sinnvoll ab. Der großzügig geschnittene Wohnbereich besticht durch einen Kamin im Wohnzimmer, der besonders an kühleren Tagen schnell Gemütlichkeit schafft.

Die voll verklinkerte Fassade sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für Langlebigkeit und einen geringen Wartungsaufwand. Technisch überzeugt die Doppelhaushälfte mit einer Energieeffizienzklasse B, unterstützt durch eine Gasbrennwerttherme. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, während Keller und das zweite Obergeschoss mit klassischen Heizkörpern ausgestattet sind.

Der gesamte Kellerbereich ist vollunterkellert und in einer sogenannten weißen Wanne ausgeführt – dies bietet ein hohes Maß an Schutz gegen Feuchtigkeit und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses beträchtlich. Zusätzlich steht eine Grundwasserpumpe zur Verfügung.

Zur Grundstücksausstattung zählt eine abgeschlossene Garage, die einen praktischen Durchgang direkt zum Garten ermöglicht. Ein zusätzlicher Stellplatz vor

der Garage ist ebenfalls vorhanden. So gestaltet sich das Parken für Bewohner und Besucher unkompliziert.

Der Modernisierungsstand des Hauses entspricht dem Baujahr, sodass potenzielle Käufer die Möglichkeit haben, eigene Ideen und individuelle Gestaltungen einzubringen.

Die Lage in Duisburg-Huckingen zählt zu den gefragten Wohngebieten der Region. Die ausgezeichnete Anbindung an Verkehrsmittel, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten unterstreichen den Alltagskomfort zusätzlich.

Diese Doppelhaushälfte vereint großzügigen Wohnraum, eine funktionale Raumaufteilung und verschiedene Ausstattungsdetails, die den Alltag angenehm gestalten. Entdecken Sie die Vorzüge dieses Hauses bei einer Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Standort dieser Immobilie. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Részletes felszereltség

### Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1992 in gefragter Wohnlage von Duisburg-Huckingen. Die Immobilie bietet ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit großzügiger Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

### Eckdaten

Objektart: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1992

Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 215 m<sup>2</sup>

Erbpacht: nein

Zimmer: 6

Schlafzimmer: 4

### Raumaufteilung & Ausstattung

Großzügiger Wohnbereich mit Kamin

Vier Schlafzimmer (auch geeignet für Gäste oder Homeoffice)

Zwei Vollbäder:

Bad mit Badewanne und separater Dusche im 1. Obergeschoss

Duschbad im 2. Obergeschoss

Gäste-WC im Erdgeschoss

### Technik & Energie

Energieeffizienzklasse: B

Gasbrennwerttherme

Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss

Heizkörper im Keller und im 2. Obergeschoss

Voll verklincerte Fassade (langlebig, wartungsarm)

Keller & Nebenflächen

Vollunterkellert

Ausführung als „Weiße Wanne“ (hoher Feuchtigkeitsschutz)

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Vorhandene Grundwasserpumpe

Außenbereich & Stellplätze

Abgeschlossene Garage mit direktem Zugang zum Garten

Zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

Verkehrberuhigte Privatstraße

Zustand & Modernisierung

Modernisierungsstand überwiegend Baujahr

Gute Grundlage für individuelle Gestaltungs- und Modernisierungsideen

Lage

Beliebte Wohnlage in Duisburg-Huckingen

Ruhiges und sicheres Wohnumfeld

Gute Verkehrsanbindung

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

Fazit

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und eine attraktive Lage. Sie bietet ausreichend Platz für Familien und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie Potenzial zur individuellen Weiterentwicklung.

**VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie liegt im Duisburger Stadtteil Huckingen, einer gefragten und gewachsenen Wohnlage im Süden der Stadt, die durch ihre ruhige Atmosphäre und gleichzeitig gute Erreichbarkeit überzeugt. Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur St. George's – The British International School Duisburg, die in kurzer Zeit erreichbar ist und den Standort insbesondere für international orientierte Familien attraktiv macht.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter das EDEKA Center Angerbogen, sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Anbindung an die U79 ermöglicht eine direkte Verbindung in die Duisburger Innenstadt sowie nach Düsseldorf. Zudem ist die Autobahn A524 in kurzer Fahrzeit erreichbar und sorgt für eine optimale regionale und überregionale Anbindung.

Für Freizeit und Erholung bietet die Lage ebenfalls beste Voraussetzungen. Der Remberger See befindet sich nicht weit entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannter Zeit im Grünen ein.

Insgesamt vereint der Standort ruhiges Wohnen, eine gute Infrastruktur, naturnahe Erholungsmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung.

**VP azonosító: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## További információ / adatok

**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: 26080008 - 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)