

**Duisburg / Am Heidelberg**

# Pittoresca proprietà con edifici esistenti, circa 1275 m<sup>2</sup> nel quartiere residenziale di Am Heidelberg.

**Codice oggetto: 25080020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.275 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25080020	Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Superficie netta	ca. 144 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Modernizzazione / Riqualficazione	1993
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Smantellamento
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1955	Superficie lorda	ca. 137 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2035	Consumo energetico	418.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



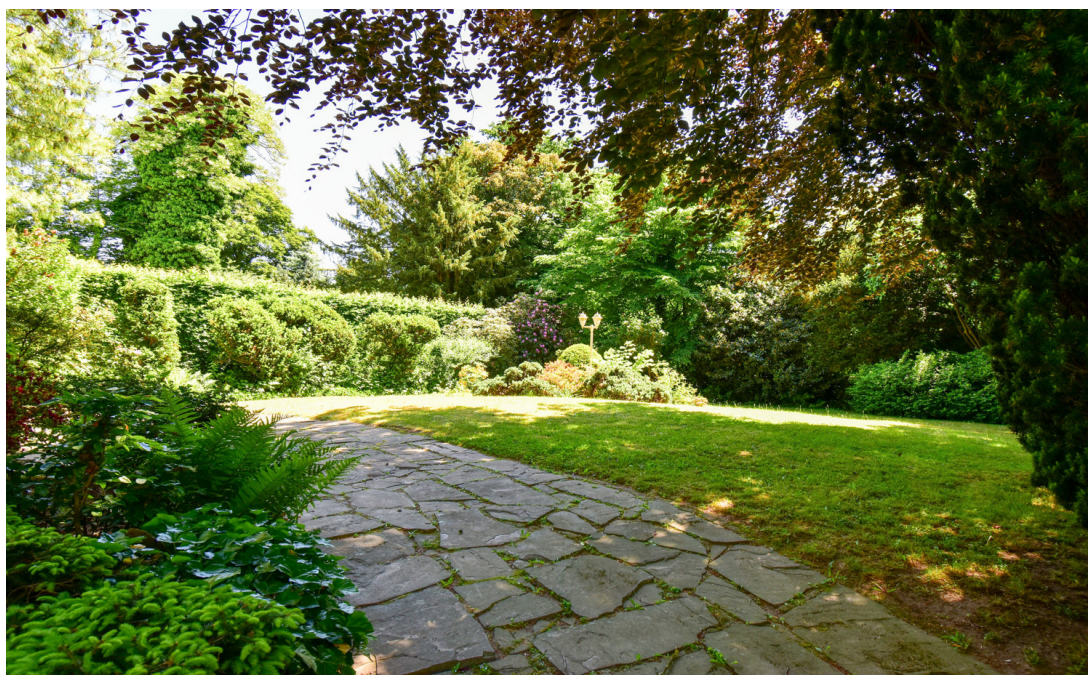
Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



**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





Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



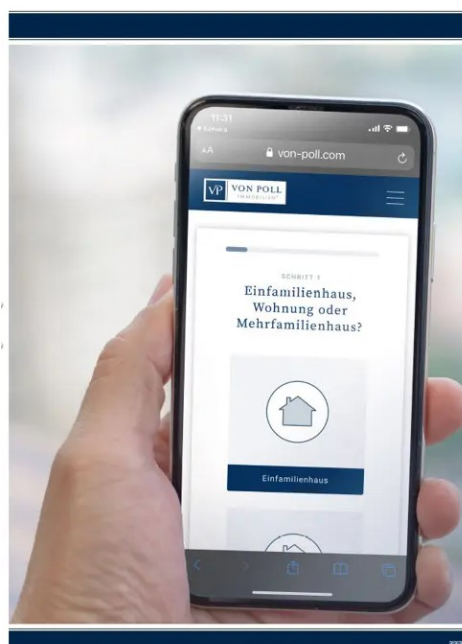
Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## La proprietà




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

Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

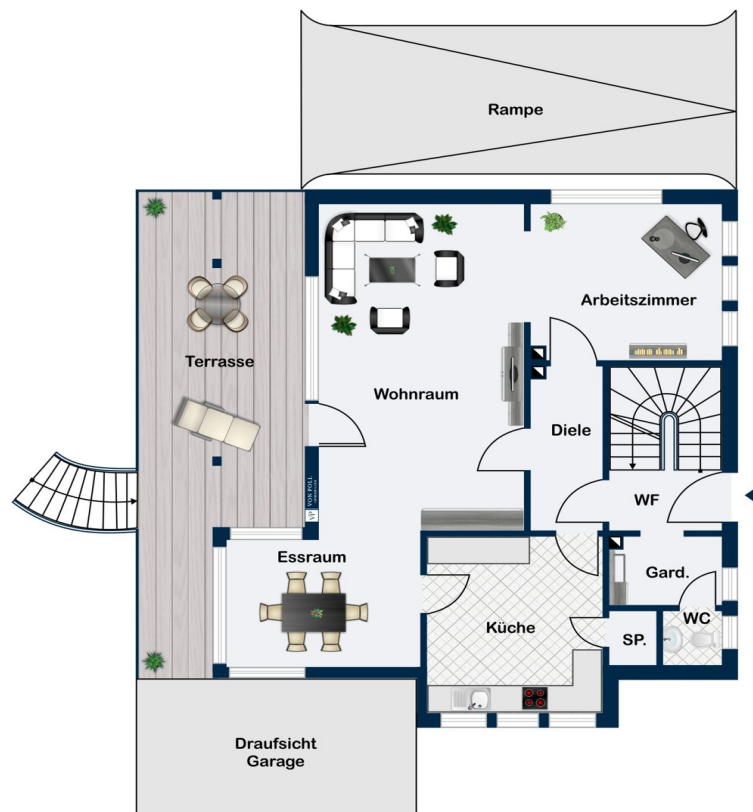
## La proprietà

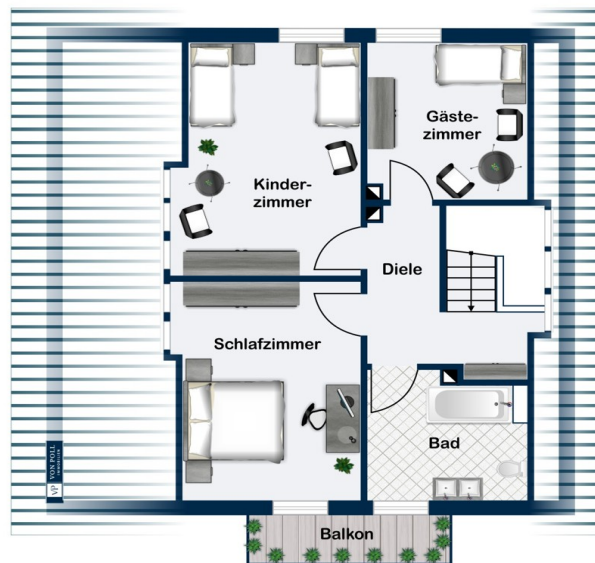


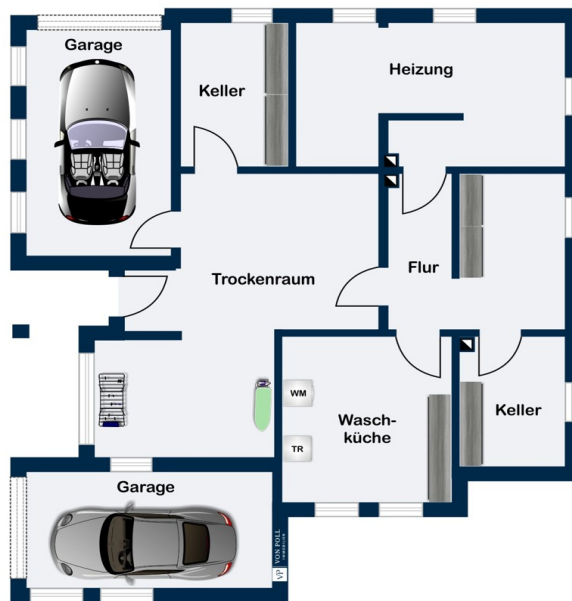
The image shows a promotional graphic for an image film. At the top, there is a dark blue header with the Von Poll Immobilien logo (VP and VON POLL IMMOBILIEN) and the word "Imagefilm" in a white serif font. Below this, a white box contains the text "Von Poll Immobilien Duisburg". A thin horizontal bar below the box contains the German phrase "FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN" and a smaller logo. The main part of the graphic is a photograph of a man and a woman in a modern, bright interior. The man is holding a tablet and looking at it, while the woman stands next to him, looking upwards. A QR code is positioned in the bottom right corner of the photograph. At the very bottom of the graphic, the website address "www.von-poll.com" is written in a small white font.

Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## Una prima impressione

Diese Immobilie präsentiert sich in erstklassiger Lage im renommierten Villenviertel "Am Heidberg" im Duisburger Süden. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 1275 m<sup>2</sup> bietet sich hier die Gelegenheit, ein einzigartiges Bauprojekt zu realisieren. Die Umgebung wird geprägt von gewachsenen Grundstücken mit einer besonderen Atmosphäre, die durch den Bebauungsplan geschützt ist, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den Charakter des Viertels zu bewahren.

Die Lage ist besonders attraktiv für Familien, da die renommierte St. George - The British International School in unmittelbarer Nähe liegt. Diese Bildungseinrichtung genießt einen hervorragenden Ruf und stellt einen bedeutenden Vorteil für Familien dar, die Wert auf hochwertige Bildungsangebote legen. Die Nähe zu dieser Schule kombiniert mit der ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Lage, macht dieses Grundstück zu einer idealen Wahl.

Das Grundstück weist einen Altbestand auf, der entweder saniert oder abgerissen werden könnte, um Platz für ein neues Bauprojekt zu schaffen. Die bestehende Bebauung bietet Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und kann den Vorstellungen und Anforderungen des zukünftigen Eigentümers angepasst werden. Durch die sanfte Topografie des Grundstücks können unterschiedliche Architekturstile realisiert werden, bei denen die natürliche Umgebung in das Baukonzept integriert wird.

Die Infrastruktur des Duisburger Südens hat sich über die Jahre kontinuierlich entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken und gastronomische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur Autobahn und den öffentlichen

Nahverkehr gesichert. So lassen sich sowohl die Duisburger Innenstadt als auch das benachbarte Düsseldorf schnell und bequem erreichen.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie und ihr attraktives Grundstück im begehrten Villenviertel "Am Heidberg" eine einzigartige Gelegenheit zur Verwirklichung eines individuellen Wohnprojekts. Der bestehende Altbestand kann entweder erhalten und modernisiert oder vollständig neu gestaltet werden, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Kombination aus hervorragender Lage, weitläufiger Grundstücksfläche und der Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

Interessenten, die Wert auf eine repräsentative Adresse in einer gehobenen Nachbarschaft legen, sollten diese Chance nicht verpassen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen und Möglichkeiten dieses einzigartigen Grundstücks zu überzeugen. Eine solche Gelegenheit bietet die Grundlage für eine langfristige Investition in Ihre Lebensqualität.

**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## Dettagli dei servizi

Die Immobilie liegt in einem exklusiven, villenartig bebauten Wohngebiet mit großzügigen, gewachsenen Grundstücken. Ein Bebauungsplan sichert den Charakter des Viertels und schützt vor Überverdichtung.

Highlights:

- Premiumlage mit hochwertiger Wohnumgebung
- Nähe zur St. George's International School (perfekt für Familien) (nur 700 m)
- Schnelle Anbindung an Düsseldorf (Landeshauptstadt in wenigen Minuten),  
Düsseldorfer Flughafen nur ca. 15 Autominuten
- Ausgezeichnete Infrastruktur (Autobahn A40/A59/A524, B8,  
Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung)
- Zukunftssicher durch geschützte, ruhige Wohnlage

Ideal für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Lagevorteile und Werterhalt schätzen.

**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie liegt im exklusiven und ruhigen Villenviertel "Am Heidberg", das durch seine großzügigen Grundstücke und gehobene Wohnatmosphäre besticht. Der besondere Charakter dieses Viertels wird durch einen Bebauungsplan langfristig geschützt, der eine zu dichte Bebauung verhindert und damit die Exklusivität sowie Werthaltigkeit der Immobilien sichert.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für anspruchsvolle Bewohner. Für den täglichen Bedarf steht das Edeka Center Angerbogen zur Verfügung, während mit der renommierten St. George - The British International School und der bilingualen Sternenschule erstklassige Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe liegen. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Arztpraxen, Apotheken und dem St. Anna Krankenhaus optimal gewährleistet.

Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft ideal angebunden. Über die B8 und A59 sowie die A524 erreicht man schnell die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Die U79-Haltestelle Kesselberg am Landgasthof Milser in unmittelbarer Nähe bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Der Düsseldorfer Flughafen ist lediglich 15 Autominuten entfernt.

Diese Immobilie vereint somit gehobenen Wohnkomfort in exklusiver Lage mit der perfekten Infrastruktur für Familien und Berufstätige. Ein idealer Ort für alle, die Wert auf Privatsphäre, Lifestyle und erstklassige Anbindung legen.

**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 418.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Codice oggetto: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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