Duisburg / Buchholz

# Casa bifamiliare solida e flessibile con 176 m² di superficie abitabile e ampia superficie utile finita + classe energetica D a Buchholz

***Codice oggetto: 25080025***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 499.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 176 m² • **VANI:** 6.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 303 m²

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**


- 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: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25080025 |
| Superficie netta | ca. 176 m² |
| Vani | 6.5 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1980 |
| Garage/Posto auto | 2 x Parcheggio interrato, 12500 EUR (Vendita) |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 499.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 173 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.09.2035 |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 127.90 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980 |

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

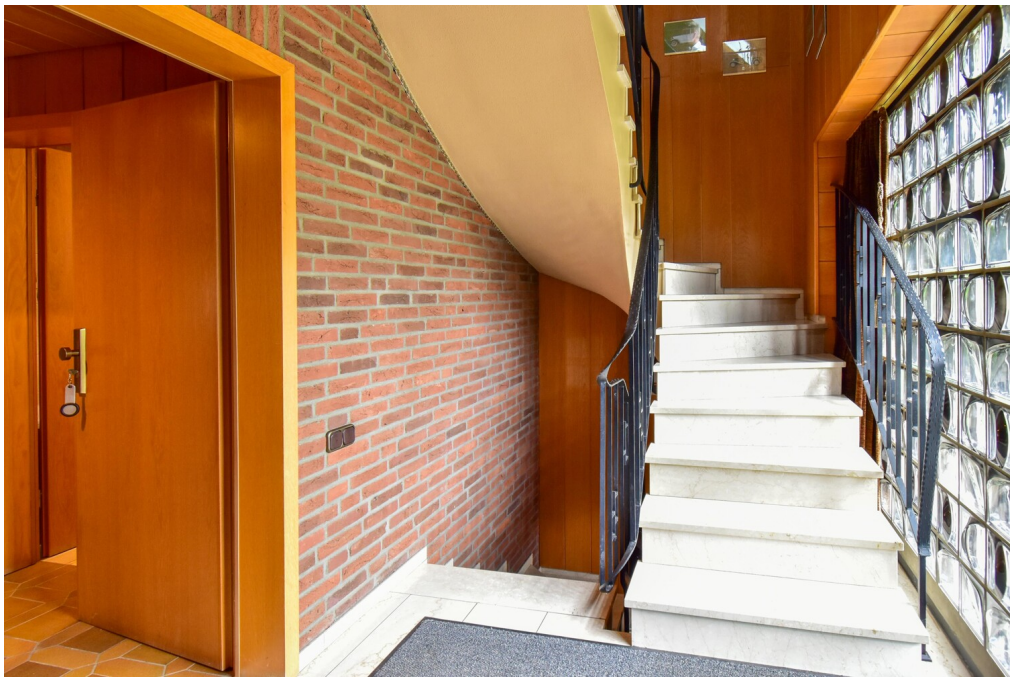
# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà



**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

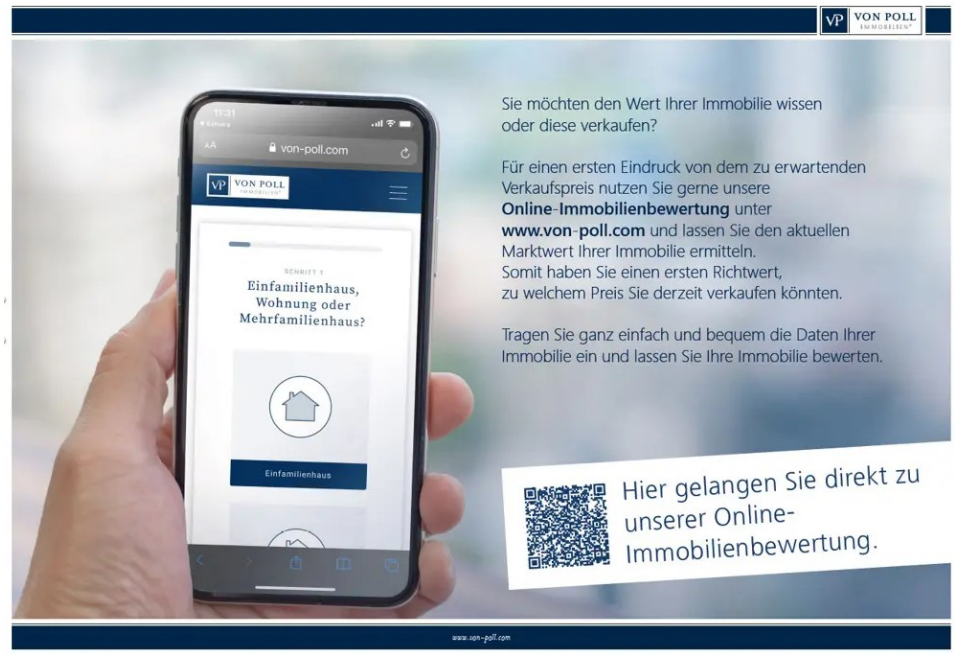
# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà



**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

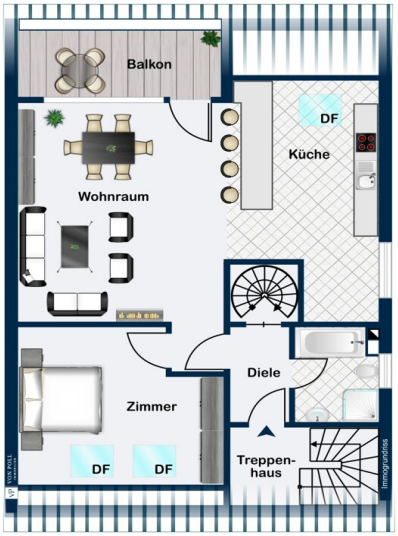
# La proprietà

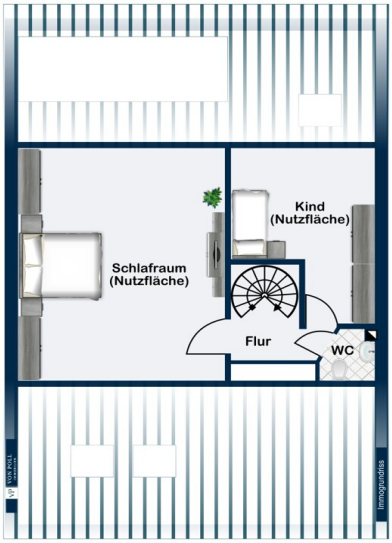
**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

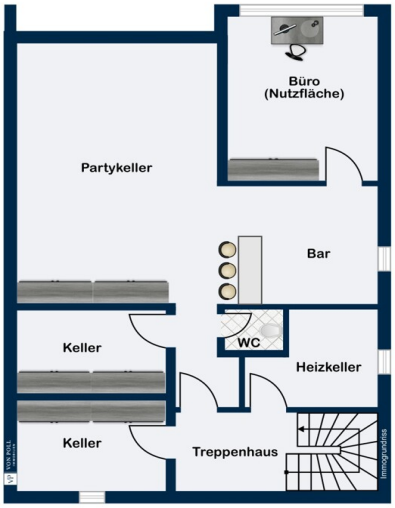
# La proprietà

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# Planimetrie


Balkon
DF
Küche
Wohnraum
Diele
Zimmer
DF
DF
Treppen-
haus


Schlafraum
(Nutzfläche)
Kind
(Nutzfläche)
Flur
WC
Immogrundriss




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: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# Una prima impressione

Dieses massiv errichtete Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1980 – mit einer sicheren Mieteinnahme von 650 €/Monat (warm) aus der oberen Wohneinheit – bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 303 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es ist die perfekte Lösung für Kapitalanleger, für Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Insgesamt stehen 6,5 Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss lädt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich durch den vorhandenen Kamin zu entspannten Abenden ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen ansprechenden Blick in den Gartenbereich. Die Küche ist angrenzend und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Vollbad mit Badewanne und Dusche sowie einem geräumigen Schlafzimmer.

Das Obergeschoss ist ab dem 01.12.2025 freigezogen. Diese Einheit umfasst einen großzügigen Wohnraum mit offen gestalteter Küche, ein Schlafzimmer und ein Vollbad mit Dusche und Badewanne, was sie zu einer vollständigen und attraktiven Wohneinheit macht.

Über das Obergeschoss erreicht man das als Nutzfläche ausgebaute Dachgeschoss mit nochmal zwei Schlafzimmern und einer Toilette, ideal für heranwachsende Kinder, Gäste oder als separaten Arbeitsbereich. Durch die zusätzliche Dachgeschossnutzfläche eröffnet sich noch mehr Flexibilität bei der Raumgestaltung.

Im Keller befinden sich neben dem Heizungsraum – mit komfortablem Platz für Waschmaschinen – noch eine Toilette, ein großzügiger Partykeller sowie ein weiterer Raum, der in der Vergangenheit als Büro genutzt wurde (Nutzfläche). Der Kellerbereich erweitert somit die Nutzfläche des Hauses deutlich und bietet Potenzial für Feierlichkeiten, Hobbys oder das Arbeiten im Homeoffice.

Die rund 176 m² Wohnfläche werden also durch die ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss sowie im Keller ergänzt und bieten somit ein überdurchschnittliches Raumangebot. Das Grundstück von ca. 303 m² ist pflegeleicht angelegt und bietet eine optimale Größe für den eigenen Freiraum, ohne großen Pflegeaufwand zu verursachen.

Das Gebäude weist die Energieeffizienzklasse "D" aus und verfügt über eine massive Bauweise, die sowohl Wertbeständigkeit als auch Langlebigkeit garantiert. Optional können bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze erworben werden und bieten damit bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die ruhige, dennoch zentrale Lage sorgt für kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. So verbindet dieses Zweifamilienhaus komfortables Wohnen mit einer sicheren Kapitalanlage und einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Haus für Sie bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie persönlich zu beraten..

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# Dettagli dei servizi

Das Objekt im Überblick:
Objekttyp: Massivgebautes Zweifamilienhaus (Baujahr 1980)
Wohnfläche: Ca. 176 m²
Grundstück: Ca. 303 m², pflegeleicht
Zimmer: 6,5 Zimmer verteilt auf 3 Etagen
Badezimmer: 2 Vollbäder mit Tageslicht (jeweils mit Badewanne & Dusche) + 2 separate Toiletten
Energieeffizienzklasse: D
Besonderheit: Option auf 2 Tiefgaragen-Stellplätze
Mietertrag: Die Wohnung im Obergeschoß ist ab dem 01.12.2025 freigezogen
Ihre Vorteile & Highlights:
Maximale Flexibilität: Ideal für Mehrgenerationen, große Familien, die Eigennutzung mit Vermietung kombinieren möchten, oder die Trennung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Überdurchschnittliches Raumangebot: Zusätzlich zur großen Wohnfläche bietet das Haus voll ausgebaute Nutzflächen im Dachgeschoss und im Keller.
Durchdachter Grundriss:
Erdgeschoss: Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin, separate Küche, Schlafzimmer und Vollbad – perfekt für die Eigennutzung.
Obergeschoss: Vermietete Einheit mit eigenem Wohn-/Küchenbereich, Schlafzimmer und Vollbad.
Dachgeschoss: Ausgebaut mit 2 weiteren Schlafzimmern und Toilette – ideal für Teenager, Gäste oder ein Büro der Eigennutzer.
Keller: Partykeller, Büroraum, Heizungs- und Waschküche – erweitert den nutzbaren Raum für die Eigennutzung enorm.
Massivbauweise: Garantiert Wertstabilität und Langlebigkeit.
Perfekte Lage: Ruhige Wohngegend im Duisburger Süden mit kurzen Wegen zu Einkauf, Schulen, Kitas und ÖPNV.
Ideale Nutzung:
Dieses Haus bietet ungewöhnlich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich perfekt als:
Kapitalanlage mit sofortigem Mietertrag und der Option, den Erdgeschoss-Bereich später selbst zu beziehen oder weiter zu vermieten.
Eigenheim für eine große Familie mit zusätzlicher Mieteinnahme zur Finanzierung.
Mehrgenerationenhaus mit der Möglichkeit, zusammen getrennt zu wohnen.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen

Möglichkeiten dieses besonderen Hauses – für eine sichere Rendite und ein Zuhause mit Zukunft!

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# Tutto sulla posizione

Dieses attraktive Zweifamilienhaus profitiert von einer der begehrtesten Lagen im gesamten Duisburger Stadtgebiet – der ruhigen und grünen Gegend von Buchholz. Hier vereinen sich die Vorzüge beschaulicher Wohnqualität mit der Nähe zu pulsierenden Zentren und einzigartigen Naherholungsgebieten.

Idylle und Freizeit direkt vor der Haustür: Die 6-Seen-Platte
Ein absolutes Highlight, das diese Lage so einzigartig macht, ist die unmittelbare Nähe zur Duisburger 6-Seen-Platte. Dieses weitläufige Naherholungs- und Naturschutzgebiet liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu einer Fülle von Freizeitaktivitäten ein. Ob Joggen, Spazierengehen, Radfahren, Segeln oder einfach nur Entspannen am See – Sie leben in einer Urlaubsatmosphäre das ganze Jahr über. Die Möglichkeit, morgens vor der Arbeit eine Runde um den See zu drehen oder am Wochenende mit der Familie spontan an den Badesee zu gehen, verleiht diesem Zuhause einen unschätzbaren Lebenswert.

Perfekt angebunden: Top-Infrastruktur und schnelle Verbindungen
Trotz der ruhigen, fast dörflichen Anmutung ist die Anbindung exzellent:
Auto: Über die nahegelegenen A59 und A40 sind Sie in wenigen Minuten auf der Autobahn. Die Landeshauptstadt Düsseldorf mit ihrem Flughafen, ihren Messen und ihrem vielfältigen kulturellen Angebot ist in nur ca. 20-25 Minuten bequem erreichbar. Auch die Innenstädte von Duisburg und Essen sind schnell erreicht.
ÖPNV: U-Bahn in ca. 500m, Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe erschließen den gesamten Duisburger Süden und bieten eine zuverlässige Anbindung an das Stadtzentrum.

Ideal für Familien: Kurze Wege zu Bildung und Betreuung
Für Familien ist diese Lage ein absoluter Glücksgriff. In einem Radius von nur wenigen Kilometern finden Sie:

Mehrere sehr gut bewertete Grundschulen und weiterführende Schulen.
Kindergärten und Kindertagesstätten für eine flexible und wohnortnahe Betreuung.

Alle täglichen Einkäufe des Lebensmittelbedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind in der unmittelbaren Umgebung problemlos zu erledigen.

Die Lage im Überblick:

- Außergewöhnlich ruhige und grüne Lage im beliebten Duisburger Süden
- Unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet 6-Seen-Platte
- Hervorragende Verkehrsanbindung (A59, A40) und schnelle Erreichbarkeit von Düsseldorf (~20 Min.)
- Umfassende Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- Top schulische und vorschulische Versorgung in der Nähe

Wertstabile und gefragte Wohngegend

Diese Kombination aus bester Infrastruktur, herausragender Freizeitqualität und der schnellen Erreichbarkeit der Metropole Düsseldorf macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit. Genießen Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen entspanntem Leben in der Natur und der Dynamik des Rhein-Ruhr-Gebiets.

**Codice oggetto: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 127.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
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 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: 25080025 - 47249 Duisburg / Buchholz**

# 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

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

www.von-poll.com