

Duisburg / Huckingen

Einfamilienhaus mit 150 m² Wfl, 6 Zimmern in verkehrsberuhigter Lage & EEK B von Duisburg Huckingen

Codice oggetto: 26080008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 215 m²

Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

- 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: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26080008	Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Superficie netta	ca. 150 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	1992		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	53.59 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

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, 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

Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



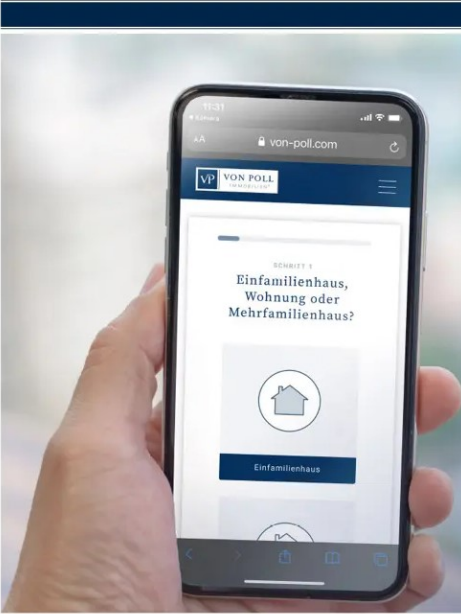
Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

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: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



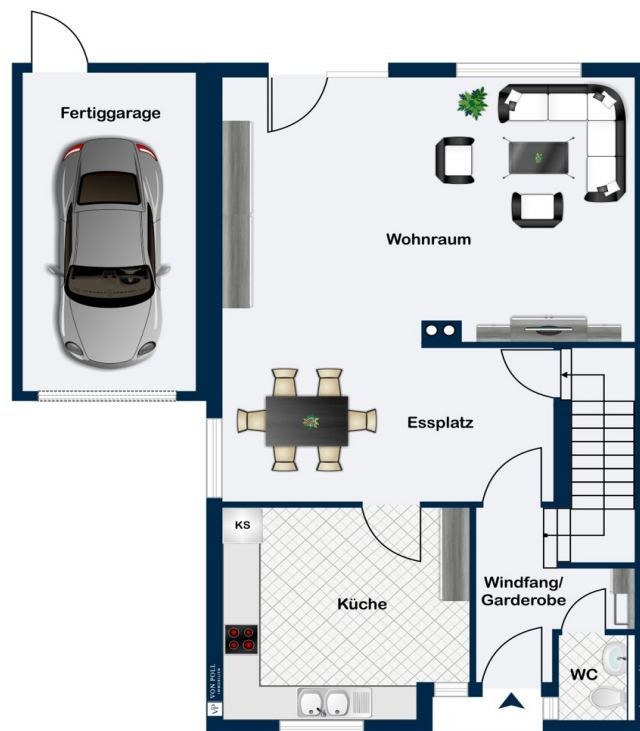
Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

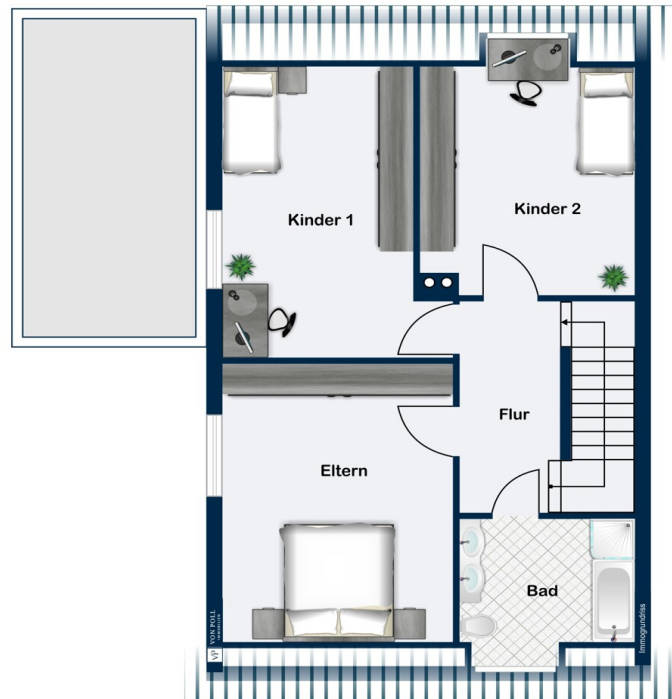
La proprietà

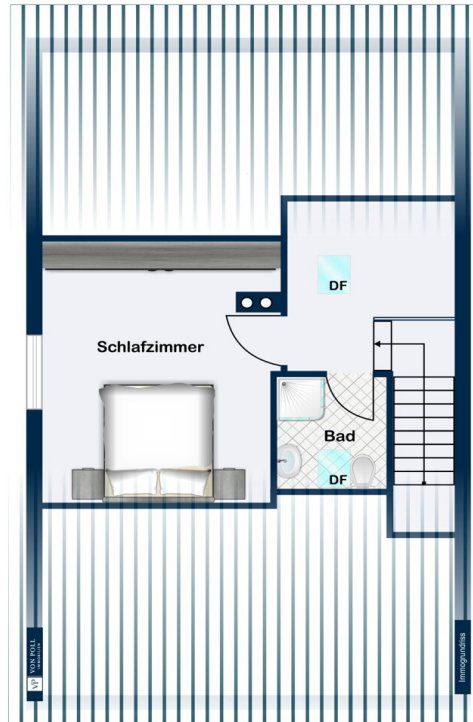


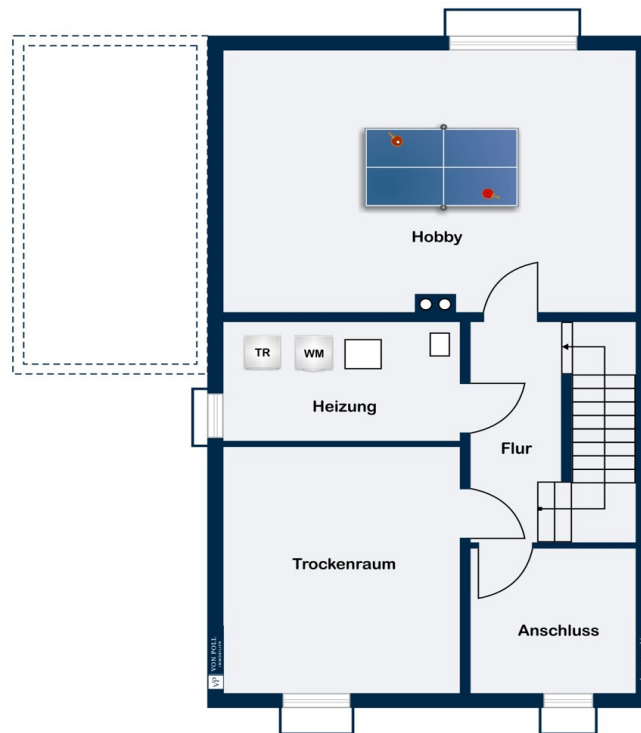
Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

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: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

Una prima impressione

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 m² bei einer Grundstücksgröße von ca. 215 m² – 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.

Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

Dettagli dei servizi

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 m²

Grundstücksfläche: ca. 215 m²

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 verklankerte 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.

Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ulteriori informazioni

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: 26080008 - 47259 Duisburg / Huckingen

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