

Duisburg / Huckingen

# Architektonisch starkes, massives EFH mit 243 m<sup>2</sup> WFL, 1.018 m<sup>2</sup> Grund & Potential nahe Düsseldorf

*Número da propriedade: 24080035*



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

**PREÇO DE COMPRA: 999.000 EUR • ÁREA: ca. 243 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.018 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24080035	Preço de compra	999.000 EUR
Área	ca. 243 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7.5	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1963		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	126.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.02.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



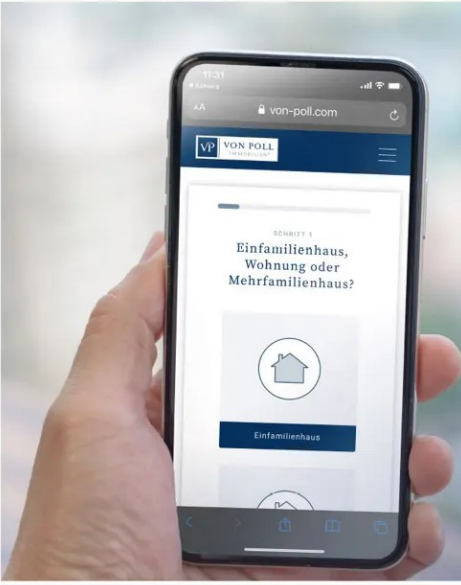
Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel




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



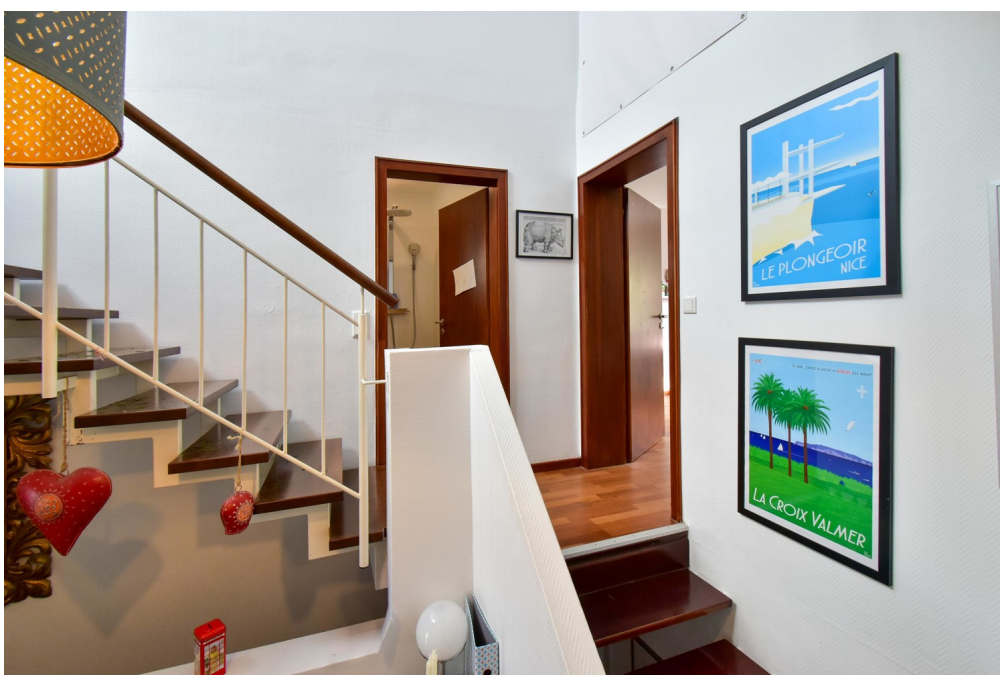
Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



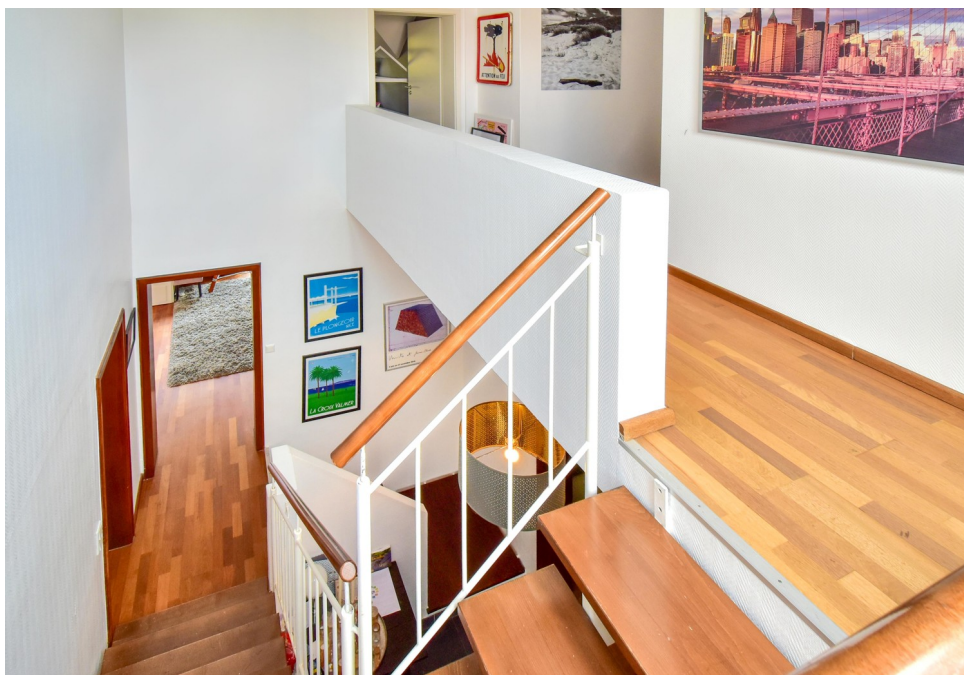
Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



**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



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

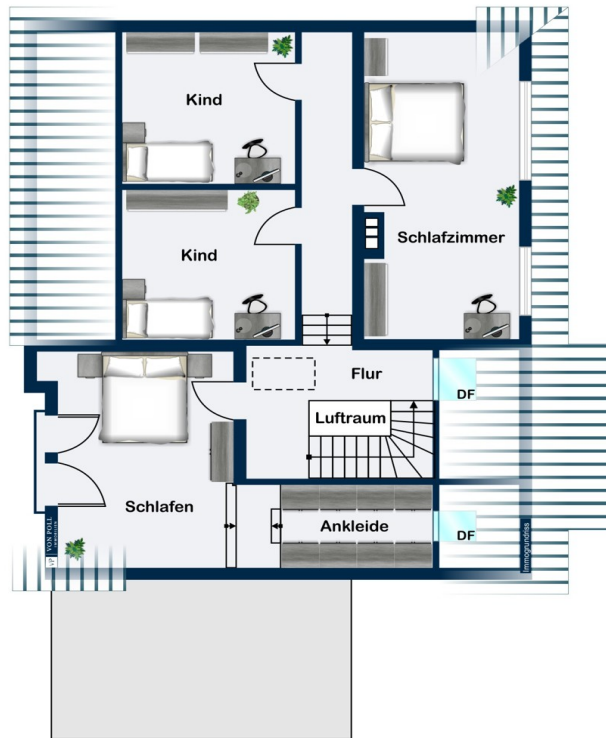
## O imóvel

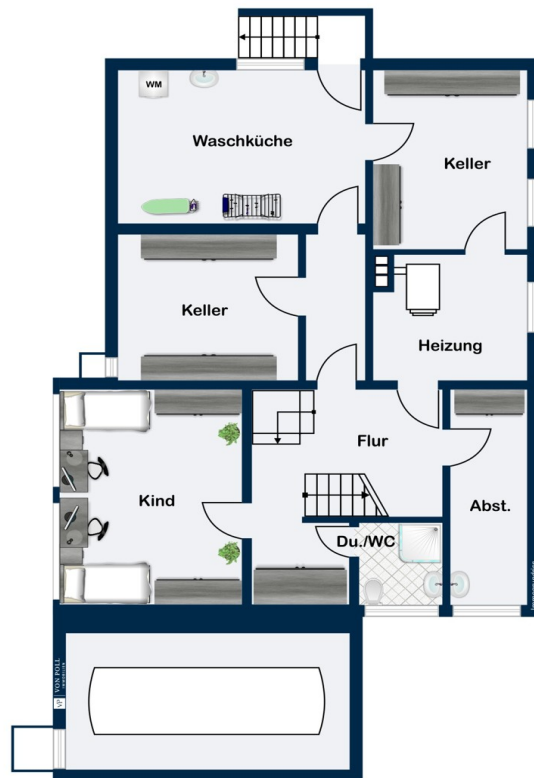


Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein architektonisch außergewöhnliches Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen des Duisburger Südens. Mit ca. 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem seltenen, ca. 1.018 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint diese Immobilie Großzügigkeit, Privatsphäre und enormes Potenzial zur hochwertigen Modernisierung. Die Kombination aus beeindruckender Grundstücksgröße, gewachsener Nachbarschaft und unmittelbarer Nähe zu Düsseldorf macht dieses Angebot zu einer echten Seltenheit auf dem Huckinger Immobilienmarkt.

Das ursprünglich im Jahr 1963 errichtete und 2006 modernisierte sowie erweiterte Haus überzeugt bereits heute durch seine individuelle Architektur, großzügige Raumwirkung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen, um durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen ein außergewöhnliches Familiendomizil auf höchstem Niveau zu schaffen.

Das Haus verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter bis zu sechs Schlafzimmer, und eignet sich damit hervorragend für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die hohen Decken, großzügigen Fensterflächen sowie die offene Gestaltung der Wohnbereiche schaffen ein lichtdurchflutetes und repräsentatives Wohngefühl mit besonderer Atmosphäre. Hervorzuheben ist das großzügige Master-Schlafzimmer mit angrenzendem begehbarem Kleiderschrank.

Die beiden Badezimmer bieten bereits heute einen angenehmen Wohnkomfort. Zusätzlich eröffnet ein separater Bereich im Souterrain ideale Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Au-Pair-Bereich, Gästetrakt oder Homeoffice.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für Familienleben und gesellige Abende. Von hier aus gelangt man direkt auf die großzügige Echtholzterrasse und in den weitläufigen, eingewachsenen Garten. Das außergewöhnlich große Grundstück bietet in dieser Lage seltene Freiräume und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob hochwertiger Gartenbereich, Pool, Outdoor-Lounge oder Spielbereich für Kinder.

Besonders hervorzuheben ist die erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet rund um den Alten Angerbach und den beliebten Remberger See. Gleichzeitig profitieren Familien von der hervorragenden Infrastruktur sowie der schnellen Anbindung an Düsseldorf. Die renommierte internationale Schule „St. George’s – The British International School“ ist in wenigen Minuten erreichbar und unterstreicht die

**besondere Attraktivität des Standorts – insbesondere für internationale Familien und Berufspendler.**

**Dieses Einfamilienhaus richtet sich an Käufer, die die seltene Gelegenheit suchen, ein architektonisch starkes Haus auf außergewöhnlichem Grundstück in Premiumlage nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig ein repräsentatives Zuhause mit hoher Lebensqualität zu schaffen.**

**Eine Besichtigung lohnt sich, um das besondere Potenzial dieser Immobilie persönlich zu erleben.**

**Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## **Detalhes do equipamento**

**Topangebot: Elegantes Wohnhaus mit Charakter und großem Grundstück**

**Absolute Toplage: Exklusive Wohnlage im begehrten Duisburger Süden – beste Anbindung, Ruhe & Infrastruktur am Landschaftsschutzgebiet**

**Architektonisches Highlight: Stilvolles Haus mit hohen Decken, lichtdurchfluteten Räumen & hochwertiger Ausstrahlung**

**Großzügige Raumaufteilung: Insgesamt 6 mögliche Schlafzimmer – ideal für Familien oder Gästebereich**

**Traumgrundstück: Großzügiges Grundstück mit viel Privatsphäre und Gestaltungspotenzial**

**Ein seltenes Angebot – perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Lage, Stil und Raum vereinen möchten.**

**Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## Tudo sobre a localização

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Lagen Duisburgs – im charmanten Stadtteil Huckingen. Der Duisburger Süden zählt zu den renommiertesten Wohngebieten der Stadt, nicht zuletzt wegen seiner unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Diese erstklassige Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbaner Lebensqualität und naturnaher Idylle.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur sehr renommierten **\*\*Internationalen Englischen Schule „St. George’s – The English International School“\*\***, die in nur rund 3 Autominuten erreichbar ist. Noch unkomplizierter gestaltet sich der Weg mit der Stadtbahn U79, deren Haltestelle in nur 5 Gehminuten zu erreichen ist. Diese hervorragende Anbindung macht das Haus besonders attraktiv für Familien mit schulpflichtigen Kindern.

Die Cochemer Straße selbst gehört mit ihren einzigartigen Grundstücken zu den gefragtesten Adressen in Duisburg. Das angrenzende **\*\*Landschaftsschutzgebiet mit dem Alten Angerbach\*\*** verleiht der Umgebung einen besonderen Charme und lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Radtouren ein. Die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem **\*\*Remberger See\*\*** und dem **\*\*Angerbach\*\*** bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten – ob Tennis, Reiten, Golfen, Schwimmen oder einfach nur das Genießen der Natur.

Die **\*\*Verkehrsanbindung\*\*** ist in jeder Hinsicht hervorragend: Über die A59, A3, B524 und B8n gelangen Sie schnell in die Duisburger Innenstadt, zu den Ruhrgebietszentren wie Essen oder nach Düsseldorf. Auch der **\*\*Düsseldorfer Flughafen (DUS)\*\*** ist in kurzer Zeit erreichbar. Neben der exzellenten PKW-Anbindung bietet die U79 eine schnelle und komfortable Verbindung nach Düsseldorf, während diverse Buslinien die Mobilität innerhalb der Region sicherstellen.

Für den täglichen Bedarf ist das **\*\*EDEKA-Center am Angerbogen\*\*** nur einen Steinwurf entfernt. Zudem laden die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Huckinger Innenstadt zum Bummeln und Verweilen ein.

Der Duisburger Süden, und insbesondere Huckingen, hat sich in den letzten Jahren zu einer der renommiertesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum entwickelt. Die hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie berufliche Perspektiven bietet, trägt maßgeblich dazu bei. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine einzigartige Kombination aus exklusiver Lage, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Ein idealer Wohnstandort für Familien, Berufstätige und alle, die das Besondere zu schätzen wissen.

**Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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