

Duisburg / Buchholz

# Ruhig gelegenes EFH mit viel Platz, Parkettböden, 4 Schlafzimmern & EEK C in Duisburg Buchholz

Objektnummer: 25080001



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 257 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25080001
Wohnfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	80.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



**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 Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**



Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/duisburg](http://www.von-poll.com/duisburg)



Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz


## Die Immobilie





Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie




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)



Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

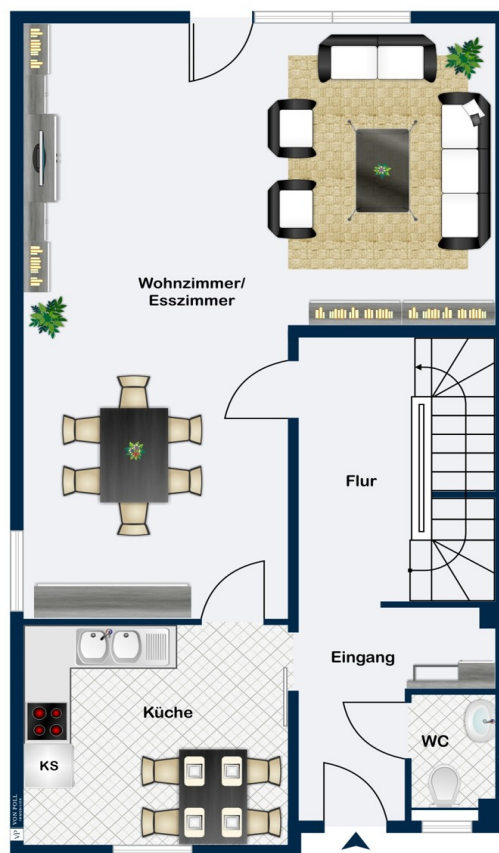
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



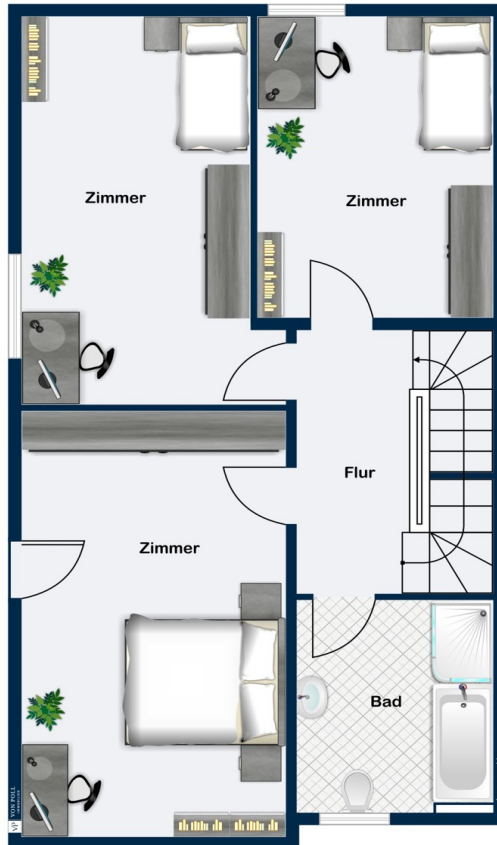


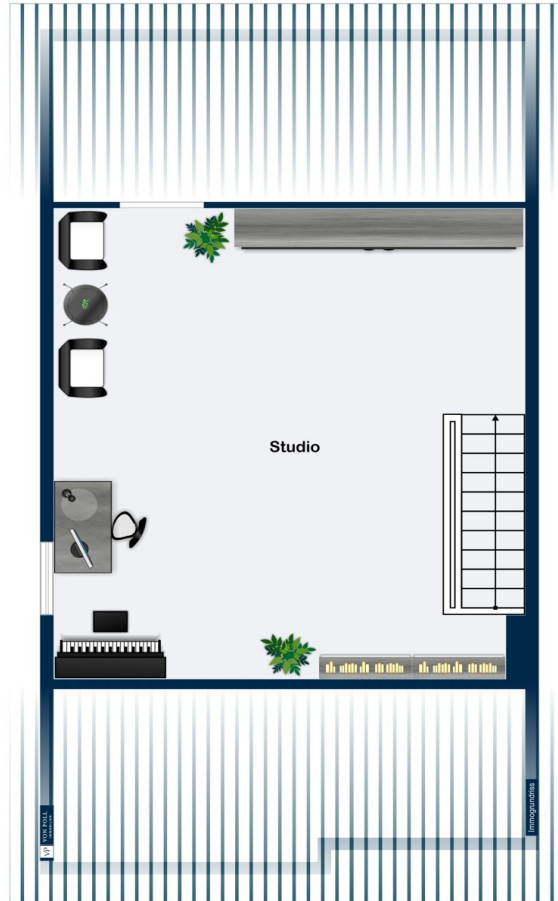
Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

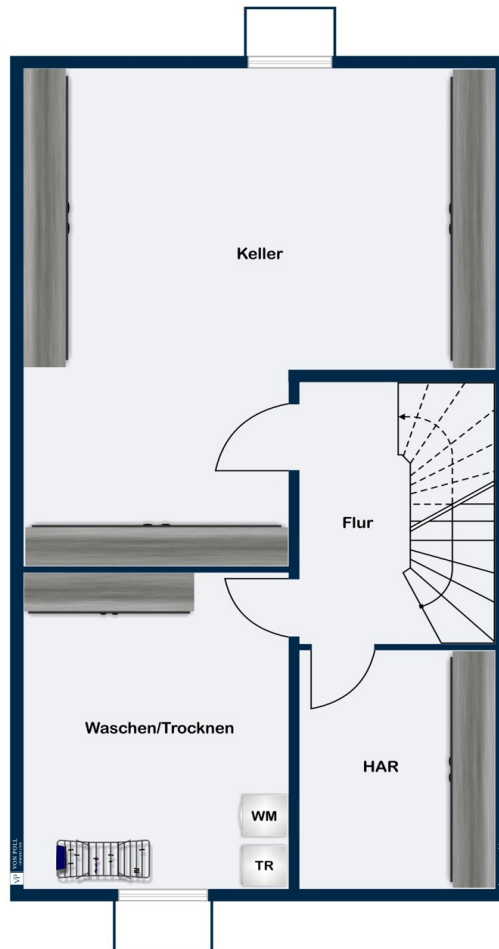
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1995, das sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von etwa 143 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 257 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Raum für Familien, Paare oder Personen, die Wert auf großzügige Wohnverhältnisse legen. Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen. Ein großzügiges Badezimmer mit Tageslicht vervollständigt die Wohnfläche und bietet alle Annehmlichkeiten, die man sich in einem modernen Haushalt wünscht. Im Erdgeschoss sorgt ein komfortabler Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse für ein einladendes Ambiente. Bodentiefe Fenster durchfluten diesen Bereich mit natürlichem Licht, während die elektrisch bedienbaren Rollläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Hochwertige Parkettböden auf allen Ebenen des Hauses unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie und verleihen den Räumen eine einladende Wärme. Die Immobilie überzeugt darüber hinaus mit ihrer ruhigen Lage. Dank der Ausrichtung grenzen weitere Gärten an das Grundstück, was einen freien Ausblick ermöglicht und zur privaten Atmosphäre beiträgt. Die Möglichkeit, im Kellergeschoss einen großen Hobbyraum oder Spielraum zu gestalten, bietet zusätzliche Flexibilität und Raum für individuelle Freizeitgestaltung. Ein praktischer Zugang von der Garage zum Garten unterstreicht die durchdachte Anordnung der Immobilie. Die Zentralheizung, die nicht nur für angenehme Temperaturen im Haus sorgt, sondern auch eine gute Energieeffizienzklasse "C" gewährleistet stellt sicher, dass das Haus den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht und somit zukunftssicher ist. Diese Immobilie bietet eine breite Palette an Möglichkeiten und ist bereit, den Ansprüchen ihres neuen Eigentümers gerecht zu werden. Das Haus ist ideal für alle, die ein solides Zuhause suchen, das sowohl in Bezug auf Raumangebot als auch auf Lage überzeugt. Interessenten erhalten hier die Möglichkeit, sich in einem wohldurchdachten Umfeld niederzulassen und das volle Potenzial dieser einladenden Immobilie zu erfahren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser gepflegten Immobilie.



Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Alles zum Standort

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, gerade auch wegen der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in begehrter Lage von Duisburg Buchholz, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School"! Die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 15 Autominuten erreichbar. Überhaupt ist die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt hervorragend. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Buslinien und eine erstklassige Anbindung nach Düsseldorf und die umliegenden Städte über die Stadtbahn U79 und die S1, die gerade mal 300 m entfernt ist. Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das EDEKA-Center am Angerbogen. Nur ein paar hundert Meter vom Haus entfernt finden Sie die 6-Seen Platte. Ohne Zweifel profitieren Sie damit von einem hohen Freizeitwert. Rad- und Wanderwege, friedliche Waldstücke, schöne Seeausblicke, große Spielplätze, ein Freibad und eine Campingwiese machen die Sechs-Seen-Platte zu einem beliebten Ausflugsziel für Spaziergänger, Familien und Naturfreunde. Der Yachtclub punktet ebenfalls mit einer hohen Anziehungskraft. Aktuell findet die Umsetzung eines sportlichen Großprojekts in Duisburg statt: An der Stelle des alten Südbads entsteht eine neue Bäderlandschaft im Duisburger Süden, die Sie in 5 min Gehzeit von Ihrem neuen zu Hause erreichen werden. Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Im Süden Duisburgs gelegen gehört Buchholz zu den begehrtesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum. Die fabelhafte Kombination aus einem hohen Freizeitwert und der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, hat nicht zuletzt dazu beigetragen, den Stadtteil Buchholz zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort werden zu lassen.

Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 80.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 25080001 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55 Duisburg  
E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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