

Duisburg / Buchholz

## 2 Eigentumswohnungen im Doppelpack im Duisburger Süden in Buchholz mit EEK D

Objektnummer: 24080018



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 24080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Objektnummer: 24080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24080018
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1961

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	30.10.2028	Endenergieverbrauch	107.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24080018 - 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: 24080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

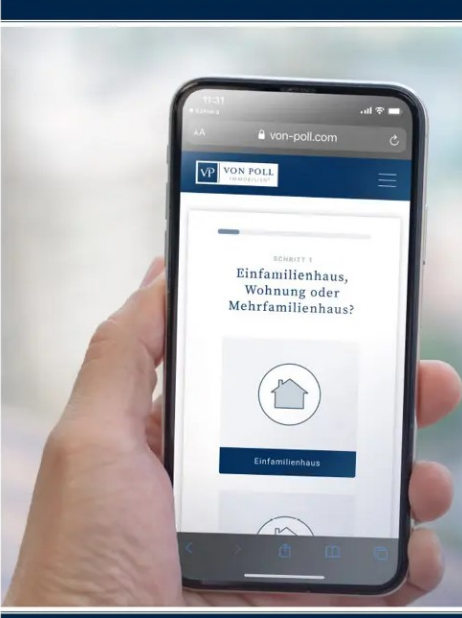
## Die Immobilie





Objektnummer: 24080018 - 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: 24080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080018 - 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)

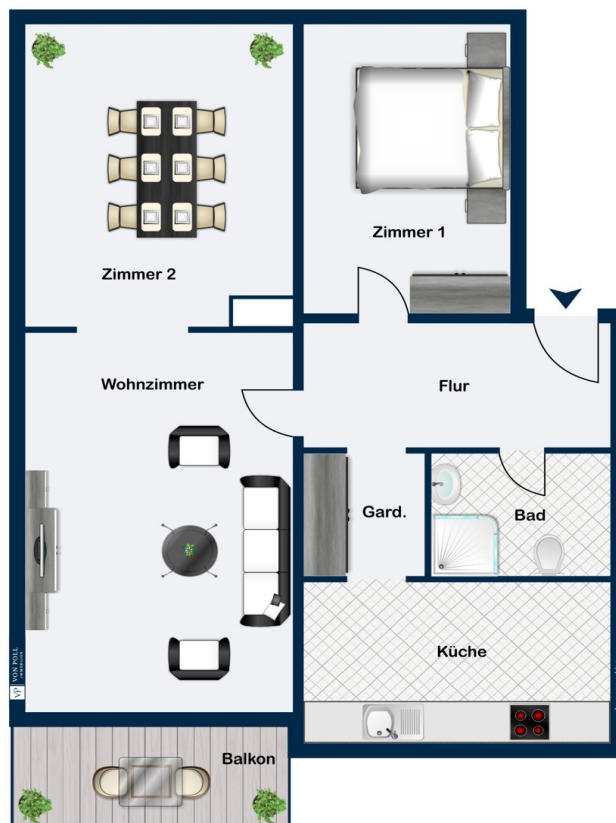


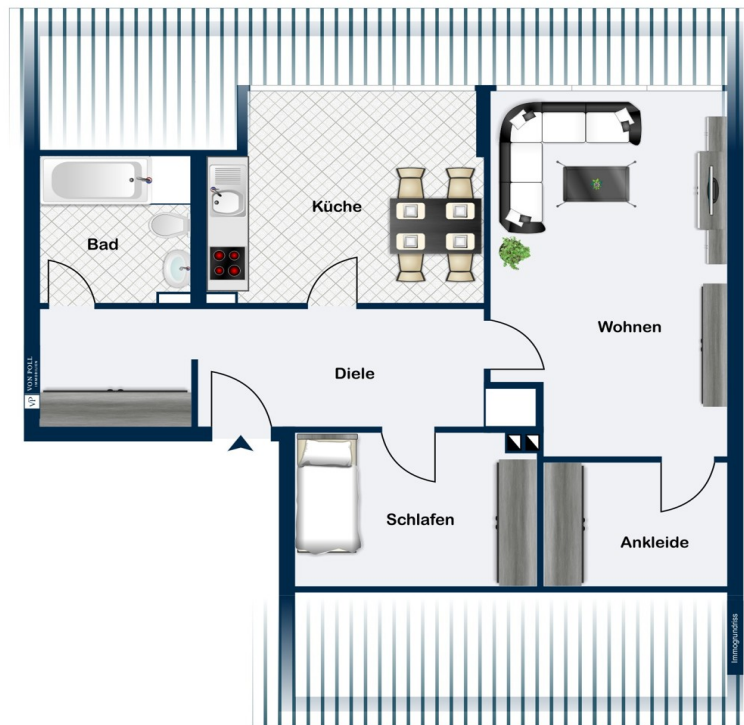
Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24080018 - 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: 24080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend im Duisburger Süden, in Buchholz, befinden sich diese gepflegte Eigentumswohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1961. Die Immobilie umfasst insgesamt 5.5 Zimmer auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Balkon/Terrasse bietet zusätzliche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen der frischen Luft. Das Besondere an diesem Angebot ist, dass zwei Eigentumswohnungen im Paket verkauft werden: eine Wohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 71m<sup>2</sup> und eine weitere im Dachgeschoss mit ca. 60m<sup>2</sup>. Die Wohnung im 2. Obergeschoss ist bereits vermietet, was eine regelmäßige Einnahme von 410€ im Monat sichert. Die Wohnung im Dachgeschoss hingegen wird über Airbnb sehr erfolgreich vermietet und bietet somit eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle von 60€ pro Tag. Die Wohnung im Dachgeschoss wird inklusive der Möbel verkauft, die Werterhaltung und die Möglichkeit der Weitervermietung über Airbnb bleiben somit gewährleistet. Des Weiteren liegt eine Genehmigung der WEG für den Bau einer Solaranlage vor, was langfristig Kosten sparen und die Umwelt schonen kann. Der neue Eigentümer profitiert zusätzlich von zwei privaten Kellerräumen sowie zwei Räumen auf dem Dachboden. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Bewohnern ein Waschraum, ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung. Parkmöglichkeiten sind vor dem Gebäude vorhanden. Der Kamin im Dachgeschoss beherbergt derzeit eine Stromheizung, welche jedoch auf Wunsch in einen Kamin umgerüstet werden kann. Die Wohnung im Dachgeschoss bietet somit nicht nur durch den Kamin, sondern auch durch die angenehme Aufteilung und die gemütliche Einrichtung ein besonderes Wohngefühl. Mit der Energieeffizienzklasse "D" sind Sie auch für die Zukunft sehr gut aufgestellt. Die zentrale und dennoch ruhige Lage sowie die gute Vermietbarkeit der Immobilie machen sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen. Die Bilder zeigen ausschließlich die Räumlichkeiten der Wohnung im Dachgeschoß. Zum Schutz der Privatsphäre (Mieter) der vermieteten Wohnung im 2. Obergeschoß finden Sie im Exposé keine Bilder, diese können aber in unserer Geschäftsstelle vorab eingesehen werden. Besuchen Sie das Dachgeschoß gerne vorab virtuell unter:  
<https://my.matterport.com/show/?m=94sP8RtrKiV>

Objektnummer: 24080018 - 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. Die hier angebotenen Eigentumswohnungen 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 Busanbindungen und eine super Anbindung nach Düsseldorf über die Stadtbahn U79. Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das EDEKA-Center am Angerbogen. 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. Aber auch der Biegerpark und/oder die 6 Seen Platte mit all ihren Möglichkeit der Erholung sind absolut schnell erreicht. Im Süden Duisburgs gelegen gehört Buchholz zu den begehrtesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum. Die hervorragende 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: 24080018 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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.

Objektnummer: 24080018 - 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)