

Duisburg / Buchholz

# Gepflegtes, lichtdurchflutetes EFH mit 5 Räumen, vollunterkellert & ruhig gelegen in Buchholz

Objektnummer: 24080034



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

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 224 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24080034
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24080034 - 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)

Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



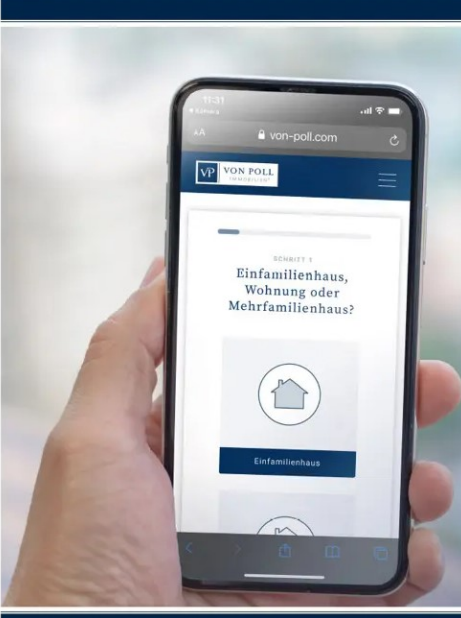
Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080034 - 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: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

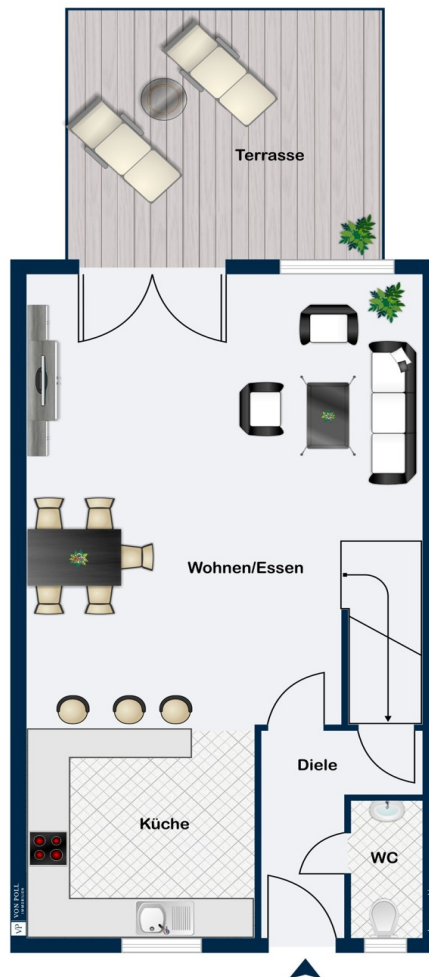
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

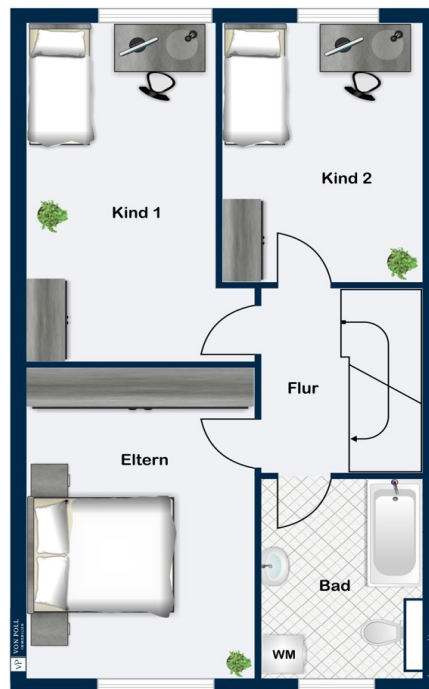


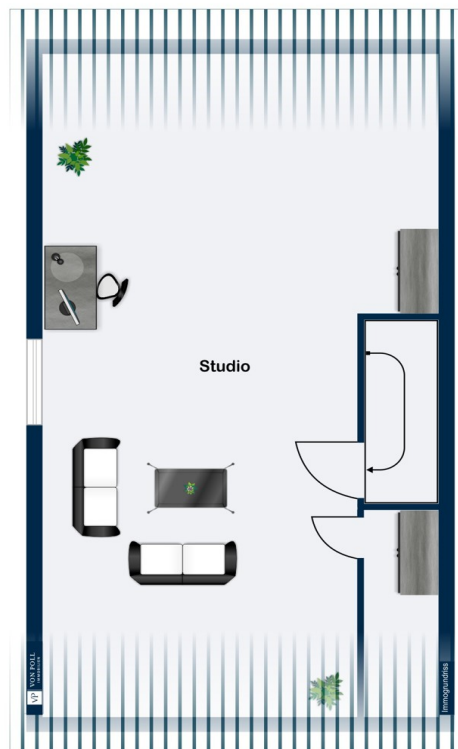
Objektnummer: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## 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: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht hier ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1995 erbaut wurde und sich in einer kinderfreundlichen Lage befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 224 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ideal für die Nutzung durch eine Familie, auch in Kombination mit Home Office gestaltet sind. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und stellt einen zentralen Treffpunkt dar. Die Küche ist praktisch angelegt und ermöglicht eine komfortable Zubereitung von Mahlzeiten. Das Badezimmer und das Gäste-WC sind modern und überzeugen mit Ihrer zeitlosen Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung, die viele Sonnenstunden garantiert. Diese ist auch überdacht, die Beschattung schützt Sie auch bei starkem Sonnenschein. Der Außenbereich verspricht entspannte Momente im Freien und ist ideal für gesellige Zusammenkünfte. Das Objekt ist vollunterkellert und bietet somit zusätzliche Stau- und Nutzfläche. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet und weist eine Energieeffizienzklasse D auf. Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bewerten, es gibt keinen Modernisierungsstau, was potenziellen Käufern den Einzug in ein sofort bezugsfähiges Zuhause ermöglicht. Für den nötigen Komfort bei der Unterbringung der Fahrzeuge sorgen eine Garage sowie ein zusätzlicher Carport. Diese bieten nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen, sondern auch genügend Platz für Abstellmöglichkeiten. Die Lage des Hauses ist ausgesprochen familienfreundlich und bietet eine ruhige Umgebung, die gleichzeitig eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur gewährleistet. Das Haus überzeugt durch seine Funktionalität und die gepflegte Erscheinung. Die großzügige Fensterfront sorgt für helle, lichtdurchflutete Räume, die den modernen Wohnansprüchen gerecht werden. Dieses Einfamilienhaus vereint praktische Raumaufteilung mit ausreichend Platz und einem angenehmen Wohnklima. Mit seinen Eigenschaften richtet es sich besonders an Familien mit Kindern, die ein solides Zuhause in einem harmonischen Umfeld suchen. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben, zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Objekt vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 24080034 - 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. Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das EDEKA-Center am Angerbogen. Ohne Zweifel profitieren Sie mit der nahegelegenen 6-Seen-Platte von einem hohen Freizeitwert. Rad- und Wanderwege, friedliche Waldstücke, schöne Seeausblicke, große Spielplätze, ein Freibad und eine Campingwiese machen die Sechseen-Platte zu einem beliebten Ausflugsziel für Spaziergänger, Familien und Naturfreunde. Der Yachtclub punktet ebenfalls mit einer hohen Anziehungskraft. 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: 24080034 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 111.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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: 24080034 - 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)