

Duisburg / Großenbaum

# Freistehendes 2 FH auf 812 m<sup>2</sup> Grundstück - nicht einsehbar - in hervorragender Lage in Großenbaum

Property ID: 24080015



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 812 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## At a glance

Property ID	24080015	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 163 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6.5	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1956		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	178.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



**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)

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



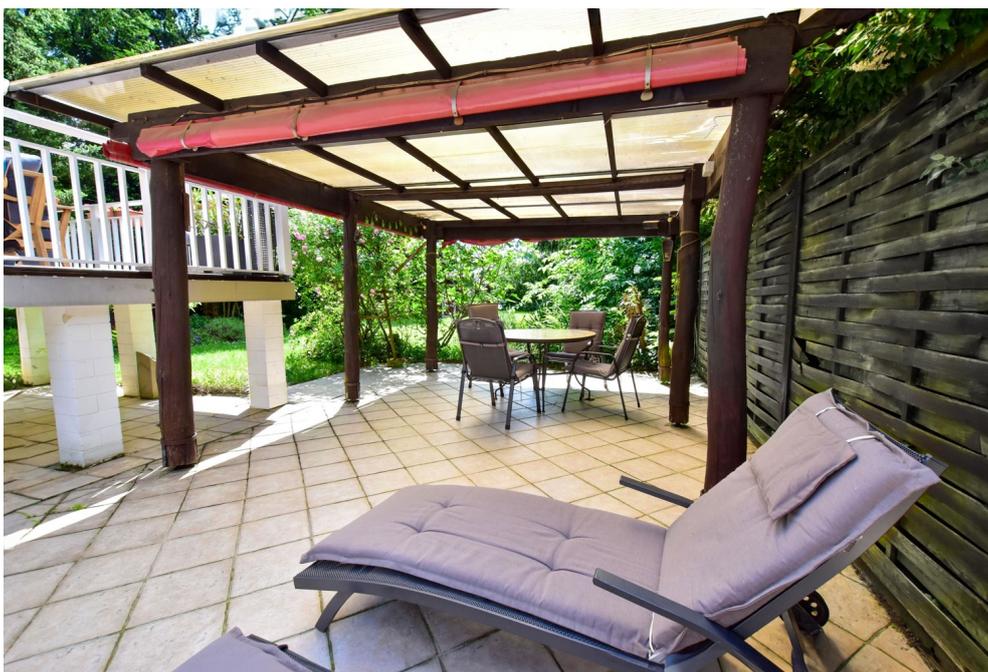
Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



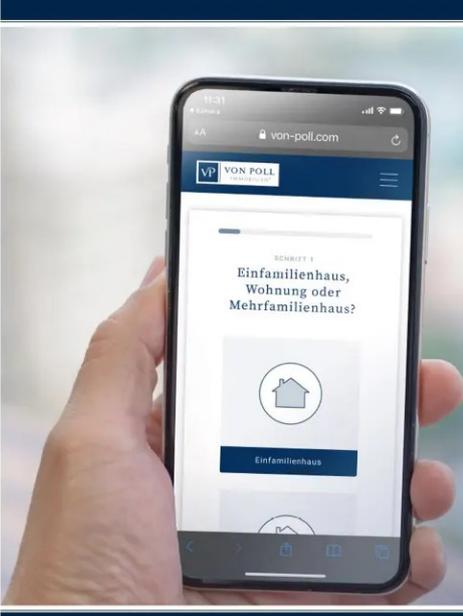
Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



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)



Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## The property



**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

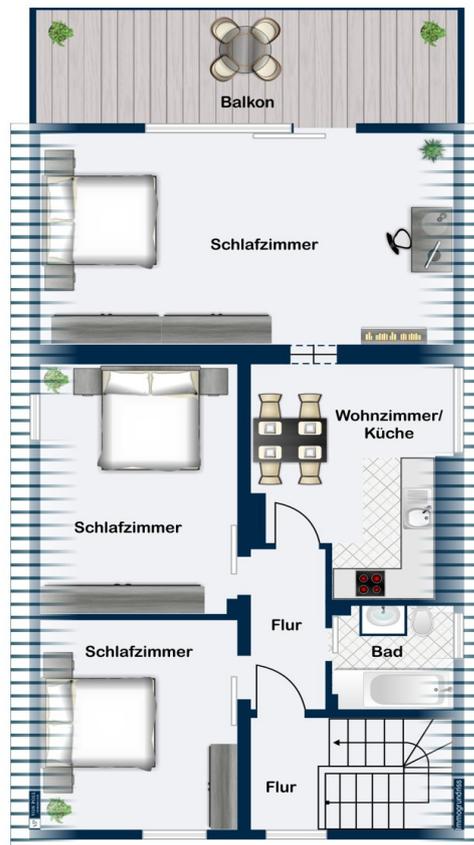


Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## A first impression

Das 2-Familienhaus aus dem Jahr 1956 mit viel Privatsphäre, einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 812 m<sup>2</sup> bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten zum Wohnen und Leben in toller Lage von Duisburg Großenbaum. Das Objekt besticht durch seine lichtdurchfluteten Räume und ist in einem gepflegten Zustand. Es verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die moderne Einbauküche mit NEFF Geräten, Granit Arbeitsplatten und einem großen Gas Kochfeld, welches zum gemeinsamen Kochen einlädt. Der gemütliche Kamin sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Überall im Haus sind elektrische Rollläden angebracht. Die Holzfenster mit Doppel - ISO Glas stammen größtenteils aus dem Jahr 2010, die restlichen wurden im Mai 1998 erneuert. Im Obergeschoss befindet sich ein Bad, 3 Schlafzimmer, davon ein großes Schlafzimmer mit einem Klima-Split Gerät sowie ein aktuell als Wohnraum genutztes Zimmer, in dem die Vorbereitung für den Einbau einer zweiten Küche vorhanden ist. Der Keller ist komplett gefliest und verfügt über eine zusätzliche Toilette, eine begehbare Dusche, einen großen Partyraum und Zugang zum Garten. Im Außenbereich dürfen Sie die Sonne auf der großen Loggia im Obergeschoss oder der Terrasse im Erdgeschoss genießen - Schatten finden Sie auf der überdachten Terrasse mit Sitzbereich im Garten, der ideal zum Grillen geeignet ist. Der wunderschön eingewachsene Garten beherbergt ein Gartenhaus mit Strom- und Wasseranschluss sowie eine Grundwasserpumpe (diese müsste wiederhergestellt werden). Für Entspannung und Freizeitaktivitäten ist somit ausreichend gesorgt. Zwei Garagen, eine davon mit zwei Toren für einen direkten Zugang zum Garten, bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die gerne im Grünen und dennoch stadtnah im Duisburger Süden wohnen möchten. Durch die vielfältigen Ausstattungsmerkmale und das großzügige Platzangebot bietet dieses Haus viel Potenzial, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Das vielseitige Wohnkonzept liefert diverse Gestaltungsmöglichkeiten für eine Familie, ist als Mehrgenerationenhaus oder auch als Kombination aus Wohnen und Kapitalanlage geeignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Angebot begeistern. Besuchen Sie dieses schöne Haus auch virtuell unter:  
<https://my.matterport.com/show/?m=EpcNfwEzLqK>

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## All about the location

Unser hier angebotenes Zweifamilienhaus liegt im Duisburger Süden im begehrten Stadtteil Großenbaum. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die S-Bahn verbindet Großenbaum mit dem Duisburger Stadtzentrum, der Universität Duisburg-Essen und natürlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Auch die Autobahnen A3 und A59 sind schnell zu erreichen, was Großenbaum zu einem attraktiven Standort für Pendler macht. Vielreisende erreichen den Düsseldorfer Flughafen (DUS) schnell mit der Bahn. Des weiteren gibt es hier mehrere Schulen, Kindergärten und Sportvereine. Der nahegelegene Sportpark Duisburg bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Golf und Schwimmen. Auch der Landschaftspark Duisburg-Nord ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine einzigartige Mischung aus Industriekultur und Naturerlebnis. Vor allem aber die Nähe zum Großenbaumer See lädt zu herrlichen Spaziergängen und/oder zum Baden gehen ein. Zur Abwechslung sind der Remberger See mit seinem Naherholungsgebiet, der Rahmer See und die Sechs-Seen-Platte sehr schnell erreicht. Ruhig, aber dennoch zentral gelegen! Beste Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den umliegenden Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften. Banken - Apotheken und Ärzte sind natürlich auch ausreichend vorhanden. In nur 7 min erreichen Sie die sehr renommierte Internationale Englische "St. George's - The English International School"; die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 13 Autominuten erreichbar. Die Wohnlage in Großenbaum ist geprägt von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern mit großen Gärten und viel Grün. Die Straßen sind breit und es gibt ausreichend Parkplätze. Die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich. Insgesamt bietet Großenbaum eine ruhige und grüne Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Städte. Die vielen Freizeitmöglichkeiten und die gute Infrastruktur machen den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien und Pendler.

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 178.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 24080015 - 47269 Duisburg / Großenbaum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)