

Duisburg / Huckingen

Energieeffizientes EFH mit viel Platz in hervorragender Lage, Solarthermie & EEK B in Huckingen

???????? ?????: 24080009



www.von-poll.com

???? ?????: 697.000 EUR • ??????: ca. 121 m² • ?????: 5 • ????? ??: 305 m²

???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24080009	????? ???????	697.000 EUR
????????????	ca. 121 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2019
????????????	1	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	2010	????????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	07.08.2034	??????????????	
??????????????????		????????	73.30 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????	??????????????	
		??????????????	B
		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/duisburg

???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??????????



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

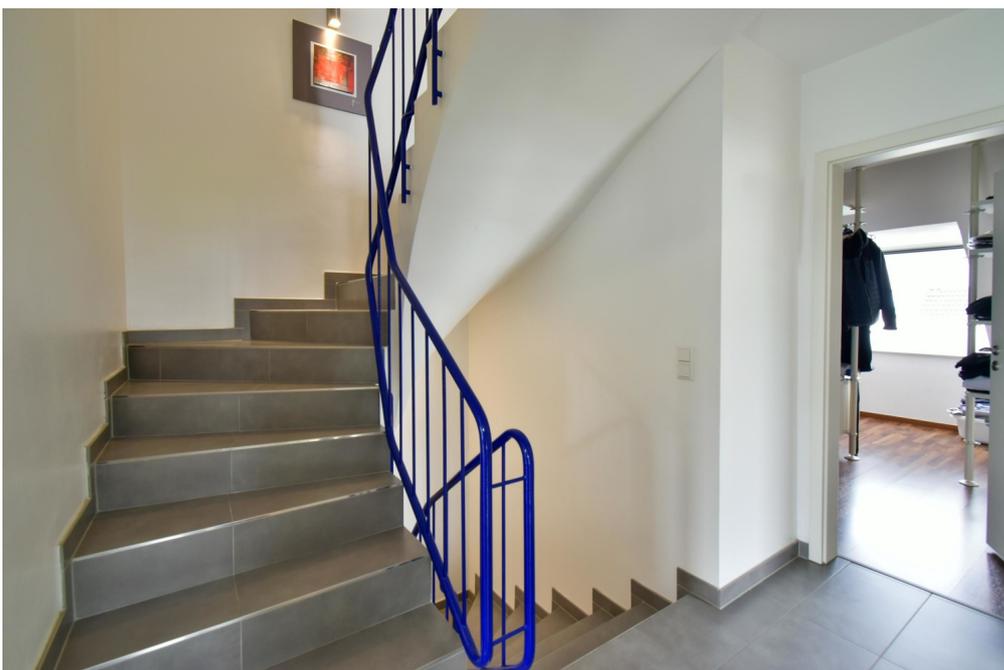
Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

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.

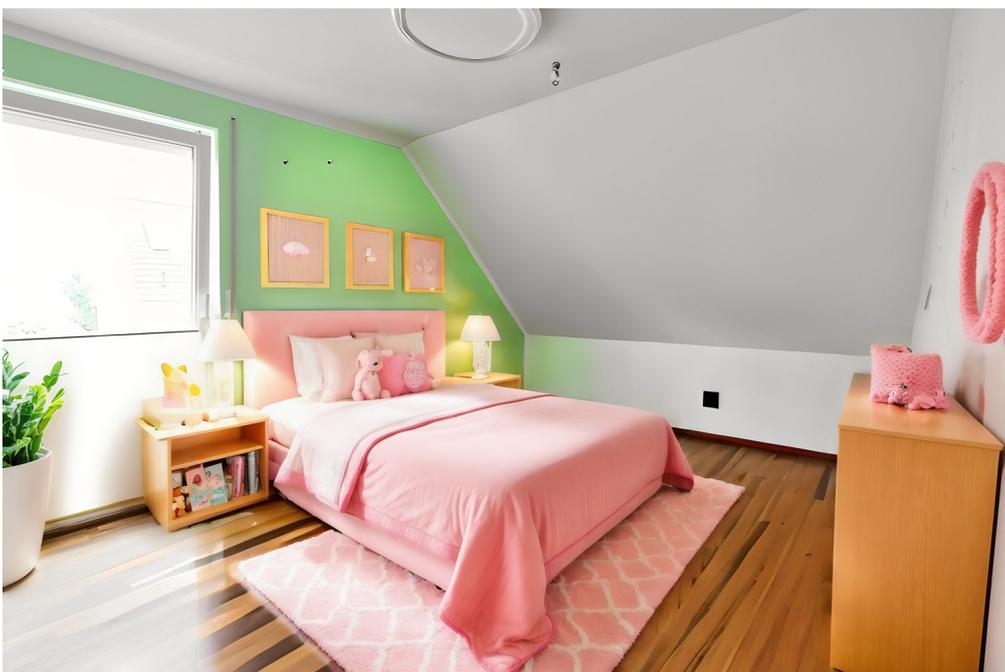


www.von-poll.com



???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



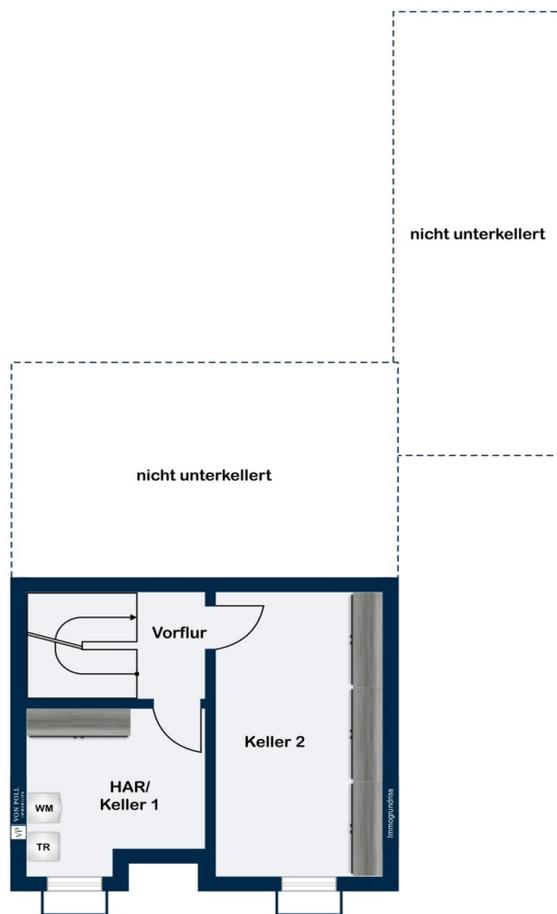
???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

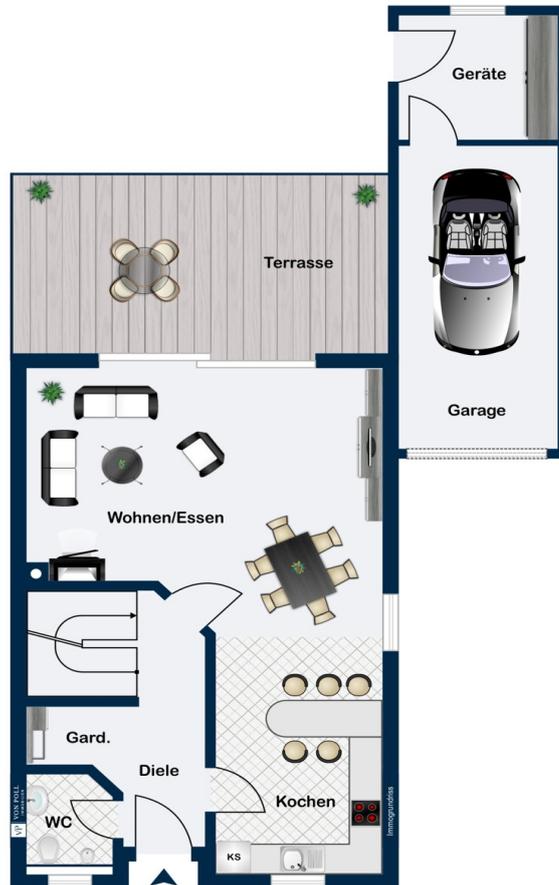
?? ?????????

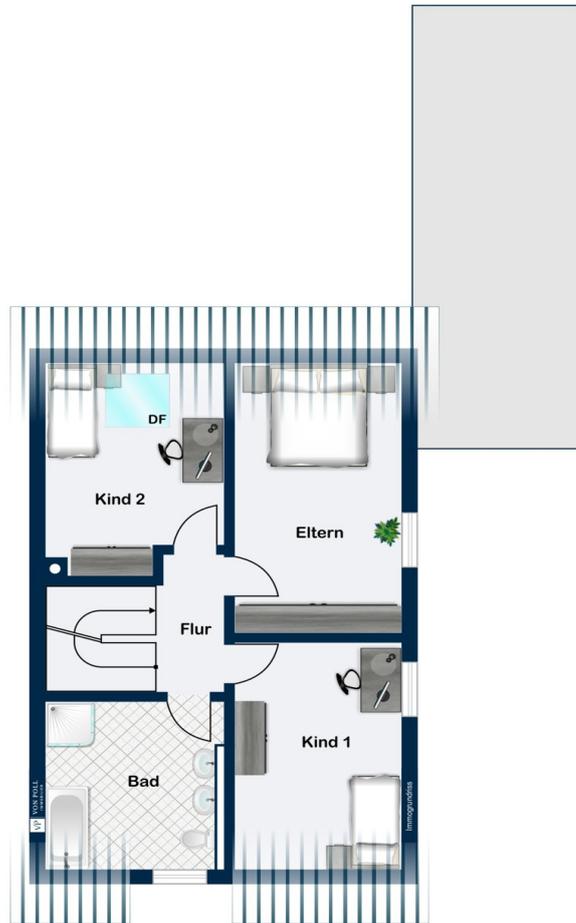


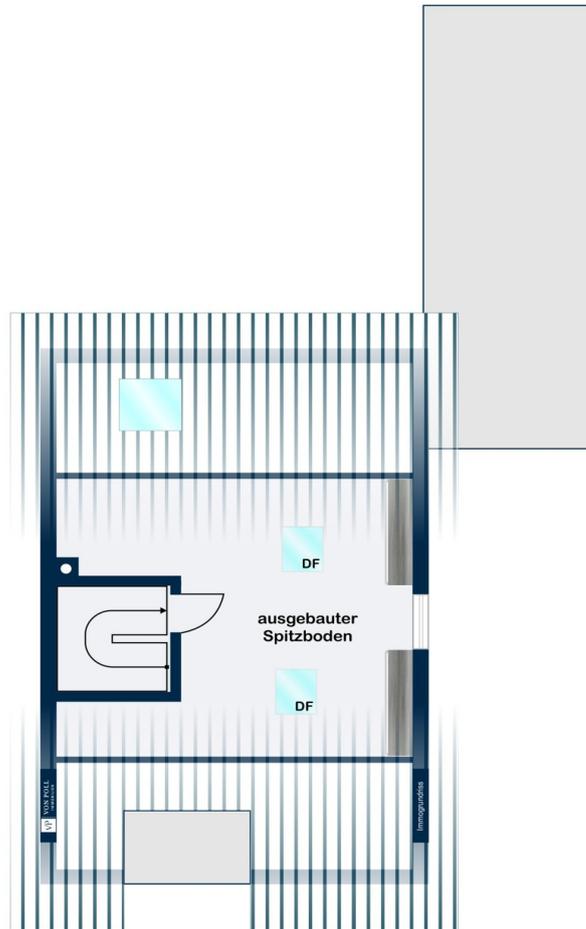
???????? ?????: 2408009 - 47259 Duisburg / Huckingen

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

??? ?????? ???????????

Das hier angebotene Einfamilienhaus in Duisburg Huckingen bietet eine gehobene Ausstattungsqualität und eine tolle Lage im Angerbogen. Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² auf einem Grundstück von ca. 305 m² wird genügend Platz für die ganze Familie geboten. Die Immobilie verfügt über 5 Zimmer, davon 4 mögliche Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und natürlich ein Gäste-WC im Erdgeschoß. Das im Jahr 2010 erbaute Haus wurde 2019 modernisiert und mit einer neuen Wolf Gasheizung inklusive Solarthermie und einem 300l Warmwasserspeicher ausgestattet. Die Energieeffizienzklasse B sorgt für niedrige Heizkosten und einen geringen ökologischen Fußabdruck. Das Trinkwasser wird über eine Anlage von Grünbeck gefiltert. Das Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen über eine Fußbodenheizung, die elektrische Rollläden im Erdgeschoss und Dachflächenfenster mit Solar Außenrollo liefern zusätzlichen Komfort. Der Kamin im Wohnbereich lädt zu gemütlichen Abenden ein und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Um das Paket abzurunden gibt es eine überlange Garage mit zusätzlichem Stauraum und einem elektrischen Sektionaltor. Von hier aus gibt es ebenfalls einen bequemen Zugang zum Garten. Die große Terrasse ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet, die an sonnigen Tagen Schatten spendet. Eine Grundwasserpumpe ermöglicht die kostenneutrale Bewässerung des Gartens. Eine verbaute Kameraanlage vor und hinter dem Haus sorgt für zusätzliche Sicherheit. Die Immobilie ist lichtdurchflutet, die moderne Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen das Haus zu einem perfekten Zuhause für eine Familie. Die Doppelhaushälfte im Angerbogen wird allen Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht und bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie überzeugen. Besuchen Sie das Objekt vorab virtuell unter:
<https://my.matterport.com/show/?m=kRCjSoNX2Qe>

???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

??? ??? ??? ????????????

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 absolut begehrter Lage von Duisburg, nicht weit entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School"! Die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 10 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 nur einen Steinwurf entfernte 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 Sie Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Das Gebiet um den Angerbogen befindet sich direkt am Naturschutzgebiet. Wir finden hier in der Nähe renommierte Kindergärten und Schulen, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser. Duisburg Huckingen avancierte in den letzten Jahren zu einer der renommiertesten 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 Duisburger Süden zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort werden zu lassen.

???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034.
 Endenergieverbrauch beträgt 73.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24080009 - 47259 Duisburg / Huckingen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55 Duisburg
E-Mail: duisburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com