

Duisburg / Huckingen

Energieeffizientes EFH auf malerischem Grundstück in hervorragender Lage am Alten Angerbach

???????? ??: 24080005



www.von-poll.com

???? ??: 1.599.000 EUR • ??: ca. 255 m² • ??: 9 • ??: 1.344 m²

??????? ?????????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

???????? ?????????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24080005	????? ???????	1.599.000 EUR
???????????	ca. 255 m²	??????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????	???????????????	???????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	?????????????	Käuferprovision
??????????	9		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	6		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2		Kaufpreises
????? ?????????????	1960	????? ??????????????	2023
????? ?????????????	3 x ?????????????	?????????	???????
	?????? ?????????????,	?????????????	
	1 x ???????	????????????????????	ca. 0 m²
		??????	
		???????	?????????, WC
			?????????????,
			??????, ?????,
			?????,
			?????????????????
			????????, ?????????

???????? ?????????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	?????? ?????? ??????????	57.90 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	02.03.2034	????????? ???????????? ?????????	B
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????		

??????? ?????????: 24080005 - 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

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

Hier
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung



Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/duisburg

??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



???????? ??: 24080005 - 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



??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



???????? ?????????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



???????? ?????????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



???????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ???????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ?????????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



??????? ?????????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

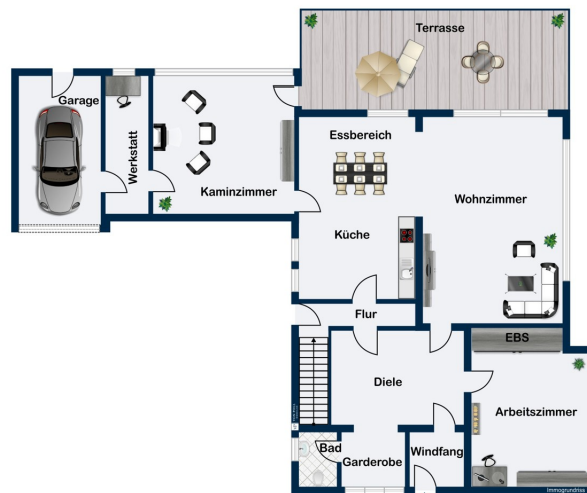
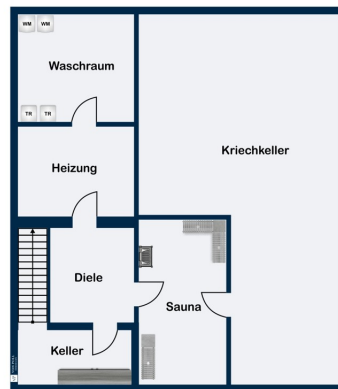


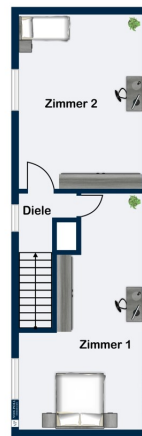
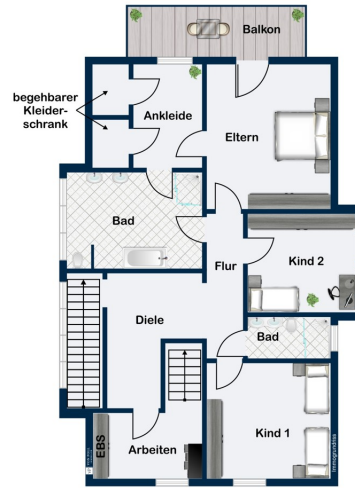
Finanzierung
berechnen



??????? ???????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

???????





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

??????? ???????? : 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Dieses beeindruckende & großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer der besten Wohnlagen in Duisburg Huckingen mit einer Top-Infrastruktur. Das Haus liegt direkt am Landschaftsschutzgebiet und verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 1344 m². Das Grundstück ist sehr begehrt und wunderschön angelegt, mit Auslauf zum Alten Angerbach. Mehrere Markisen spenden an sonnigen Tagen wohltuenden Schatten, Sie finden zu jeder Zeit ein traumhaftes Plätzchen zum verweilen. Das Haus verfügt über eine modernisierte Wohnfläche von ca. 255 m², die sich auf 9 Zimmer, darunter 6 mögliche Schlafzimmer und 2 Badezimmer verteilt. Die großzügige Aufteilung sorgt für viel Platz und Lichtdurchflutung in den Räumen. Die Böden bestehen aus Parkett und Naturstein. Auch die Bäder wurden schon modernisiert, hier finden Sie Armaturen von Dornbracht und Grohe. Dieses wunderschöne Objekt wurde energetisch zwischen 2007 und 2023 modernisiert, unter anderem mit einer PV-Anlage mit 10,14 kWp-Leistung und Wärmepumpen von Vaillant, die 2023 installiert wurden. Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche, ein Kaminzimmer mit Panoramablick in den Garten sowie hochwertige Einbauschränke in den Arbeitszimmern. Die installierte Wallbox lädt Ihr Auto, dieses findet Unterschlupf in der Garage mit elektrischem Sektionaltor, Strom und Zugang zum Haus. Ein Grundwasserbrunnen sorgt kostenneutral für die nötige Bewässerung des malerisch angelegten Gartens mit altem Baumbestand und wunderschönem Rhododendren. Das Grundstück ist hinten von den Nachbarn nicht einsehbar und bietet die nötige Privatsphäre. Im Keller finden Sie den Hauswirtschaftsraum, den Heizungsraum, einen zusätzlichen Bereich mit Sauna zum entspannen sowie den Kriechkeller. Der gesamte Bereich ist trocken und mit Bitumen abgedichtet. Das gedämmte Dachgeschoss ist als Nutzfläche ausgebaut. Der Zustand der Immobilie ist durchaus als gehoben zu bezeichnen, sie bietet ansprechende und hochwertige Ausstattungsdetails. Die Lage, die Größe und die moderne Ausstattung machen dieses Haus zu einem äußerst attraktiven Kaufobjekt in absolut begehrter Lage in Duisburg Huckingen - der Energiestandard lässt kaum Wünsche offen, so sind Sie bestens für die Zukunft aufgestellt. **BITTE BEACHTEN SIE, DAS SPONTANBESUCHE UNERWÜNSCHT SIND - NACH ABSPRACHE ERMÖGLICHEN WIR GERNE ZEITNAHE BESICHTIGUNGSTERMINE.** Besuchen Sie dieses Objekt auch virtuell unter: <https://my.matterport.com/show/?m=ahh9jxT5kJC>

??????? ?????????: 24080005 - 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 einer der exklusivsten Lagen von Duisburg, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School"! Zur Internationalen Schule in D-Kaiserswerth gelangen Sie in rund 10 Autominuten, noch unkomplizierter mit der U79, die in nur 5 min zu Fuß erreicht ist. Gerade diese Straße gehört mit seinen einzigartigen Grundstücken zu den wohl gefragtesten Orten in Duisburg. Das Landschaftsschutzgebiet mit dem Alten Angerbach lässt einfach die Herzen höher schlagen. Auch 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. Selbst der Sportpark Wedau ist in Reichweite und liefert vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Im Süden Duisburgs gelegen avancierte Huckingen 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 Stadtteil Huckingen zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort werden zu lassen.

??????? ?????????: 24080005 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 57.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????? : 24080005 - 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