

Duisburg / Buchholz

# Familienfreundliches EFH mit Energieeffizienzklasse B, 2 Bädern & sehr guter Lage in Buchholz

???????? ??????????: 24080028



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 213 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

???????? ??????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24080028	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 136 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	????????? ??????		
?????????	5		
???????????? ???	3		
??????????		????? ??????????????	2020
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	2000	???????????????	
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	01.09.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	66.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	B
		????????????????	
		????????????????	
		????? ??????????????	2000
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

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



**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 Marktkenntnis 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)

??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

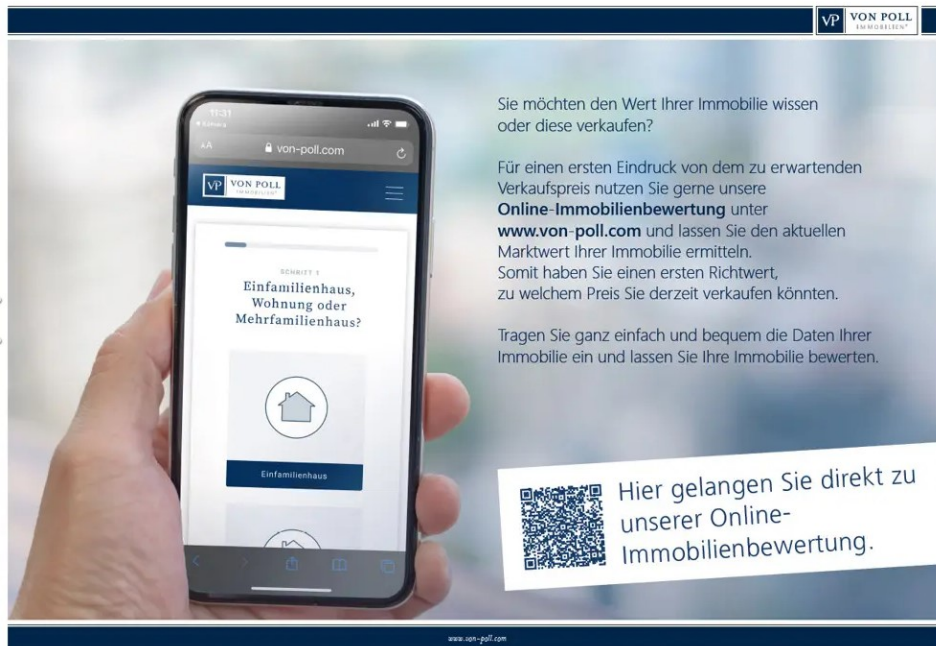
?? ????????





??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



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)



??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



???????? ??????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ?????????



??????? ????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



# 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





???????? ??????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ?????????



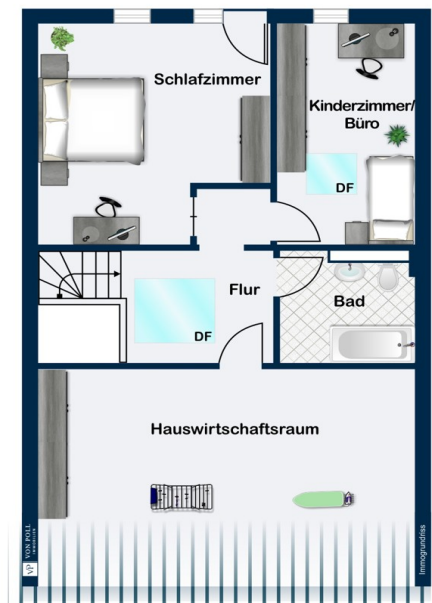
??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

??????



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

??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Das gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage in Duisburg Buchholz und bietet eine Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 213 m<sup>2</sup>. Das familienfreundliche Haus ist zusätzlich bereits barrierefrei und altersgerecht gestaltet und verfügt über 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und weitere 2 Badezimmer. Im barrierefrei zugänglichen Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, das moderne Duschbad sowie eine Küche mit hochwertigen NEFF Geräten aus dem Jahr 2023. Im lichtdurchfluteten Obergeschoß finden Sie von der Diele abgehend 2 Schlafzimmer, das Bad mit Badewanne und nicht zu vergessen den nützlichen großen Hauswirtschafts- und Lagerraum. Ein Highlight der Immobilie ist die große überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Genießen des Gartens einlädt. Der pflegeleichte Garten ist mit einem Bewässerungssystem ausgestattet und verfügt über ein Gartenhaus mit Stromanschluss sowie einen Springbrunnen. Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Das Dach wurde im Jahr 2023 erneuert und das barrierefreie Bad im Erdgeschoss wurde 2014 saniert. Das Bad verfügt über ein Soundsystem, begehbare Regendusche und einen hochwertigen, aktuellen Fliesenspiegel. Das Bad mit Badewanne im Obergeschoß wurde erst im Dezember mit einem neuen Dusch-WC ausgestattet und entspricht so dem neuesten Trend und Stand. Auch die Klimaanlage ist gerade erst ca. 1 Jahr alt und mit einem Wartungsvertrag ausgestattet. So kommen Sie auch an heißen Sommertagen zu Ihrem wohlverdienten und erholsamen Schlaf. Mit der Energieeffizienzklasse B sind Sie für die Zukunft perfekt aufgestellt. Das Reihenmittelhaus bietet 1 Außenparkplatz, der als Carpot realisiert ist. Ein weiterer Stellplatz ist dauerhaft von der WEG angemietet und kann optional weiter gemietet werden. Zusätzlich gibt es draußen noch einen separaten und wirklich praktischen Kellerersatzraum über 2 Ebenen für Fahrräder und andere Geräte. Natürlich ist hier auch enorm viel Platz zum lagern vorhanden. Interessant für Interessenten mit Elektrofahrzeugen: Da es der letzte Kellerersatzraum vor den Parkplätzen ist, besteht die Möglichkeit, Strom zum Parkplatz zu ziehen und eine Wallbox zu installieren. Durch die günstige Lage, die gute Infrastruktur und die moderne Ausstattung eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause in einer ruhigen Umgebung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne. Besuchen Sie das Objekt auch gerne vorab virtuell: <https://my.matterport.com/show/?m=Qkm8GPzcxMV>



??????? ?????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Die Grundrisse wurden vom Architekten auf den aktuellen Stand gebracht. Natürlich liegen die originalen Grundrisse von Eigentümer ebenfalls vor.

??????? ???????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

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, die gerade mal 900 m entfernt ist. Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das EDEKA-Center am Angerbogen. Nur ein paar hundert Meter vom Haus entfernt finden Sie die 6-Seen Platte. Ohne Zweifel profitieren Sie damit von einem hohen Freizeitwert. Rad- und Wanderwege, friedliche Waldstücke, schöne Seeausblicke, große Spielplätze, ein Freibad und eine Campingwiese machen die Sechs-Seen-Platte zu einem beliebten Ausflugsziel für Spaziergänger, Familien und Naturfreunde. Der Yachtclub punktet ebenfalls mit einer hohen Anziehungskraft. Aktuell findet die Umsetzung eines sportlichen Großprojekts in Duisburg statt: An der Stelle des alten Südbads entsteht eine neue Bäderlandschaft im Duisburger Süden, die Sie in 5 min Gehzeit von Ihrem neuen zu Hause erreichen werden. 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.

??????? ?????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 66.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

???????? ??????????: 24080028 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

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

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)