

Duisburg / Buchholz

# Einfamilienhaus mit PV Anlage, Garage und sehr guter Infrastruktur in Duisburg Buchholz

????????? ??????????: 24080030



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 382 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

???????? ??????????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??? ??????

????????? ??????????	24080030
?????????????	ca. 118 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????	4
????????????? ???	3
?????????????	
?????????????	1
????? ??????????????	1995
?????? ??????????????	1 x ????????

????? ????????	499.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????????	ca. 76 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	128.60 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	05.10.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		?????????????	

???????? ?????????: 24080030 - 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 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)

??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



???????? ??????????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

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



???????? ??????????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

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





??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



???????? ?????????: 24080030 - 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** 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

??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????





??????? ???????: 24080030 - 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)

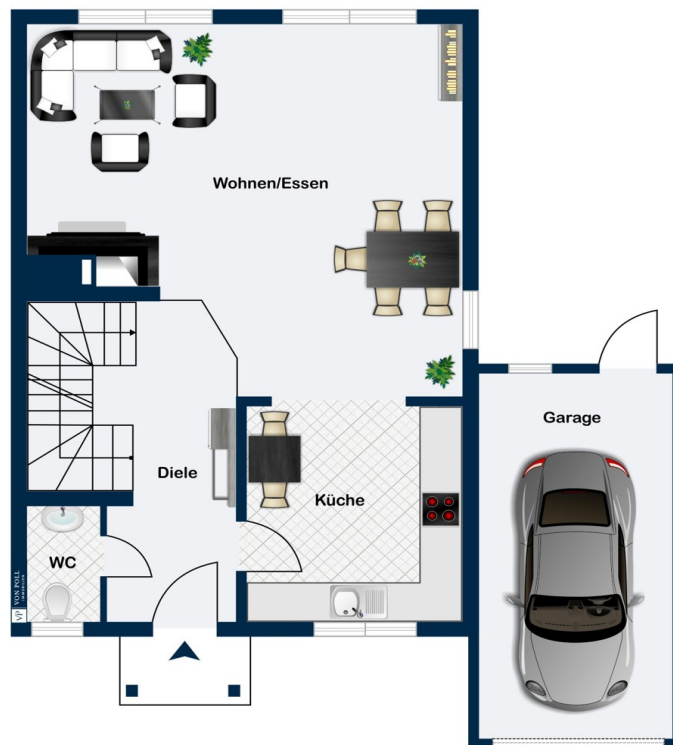


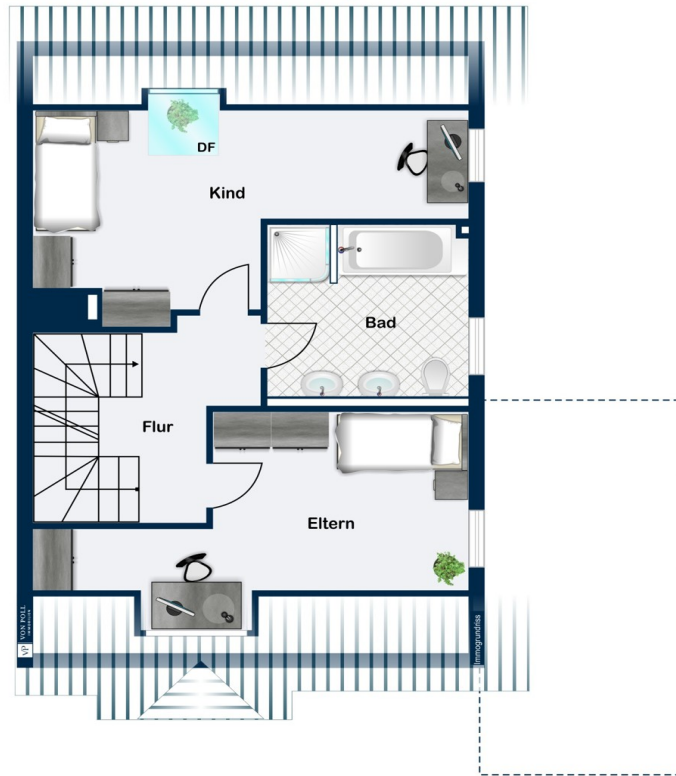
Finanzierung  
berechnen

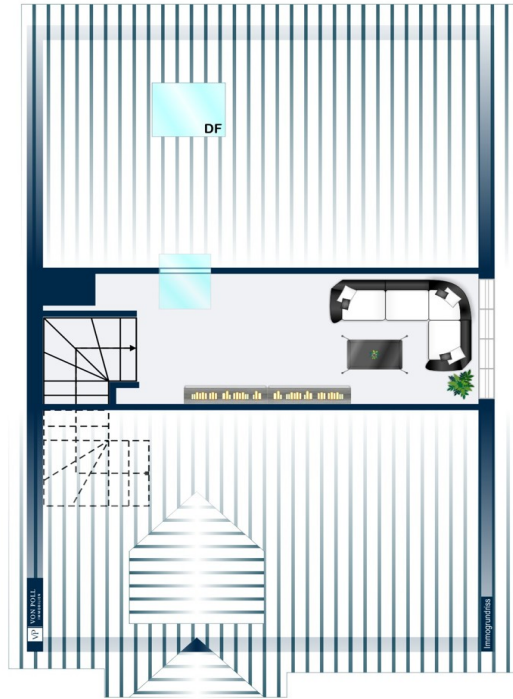


??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

??????







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

??????? ???????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 befindet sich in Duisburg Buchholz in einer ruhigen, dennoch zentralen Sackgassenlage. Die hier herrschende ausgezeichnete Infrastruktur bietet Ihnen direkten Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern. Die Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 4 Zimmer. Drei davon sind als Schlafzimmer gestaltet und somit ideal für Familien. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet viel Platz und Komfort. Das gesamte Erdgeschoß ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt und das Wohlfühlklima unterstützt. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Einrichtung eines Hobbybereichs etc. Ein besonderes Highlight ist der Kamin im Wohnbereich, der in den kälteren Monaten für Gemütlichkeit sorgt. Im Jahr 2020 wurden sowohl das Gäste-WC als auch das Hauptbadezimmer vollständig erneuert. Zeitgemäße Armaturen und eine moderne Ausstattung verleihen den Sanitärbereichen ein frisches Aussehen. Der praktische Gäste-WC ist gerade für Besucher ein Pluspunkt. Ebenso wurden die Bodenbeläge erneuert. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die mit Siemens Geräten überzeugt. Hier wird das Kochen zu einem wahren Vergnügen. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf auf der nach Süden gerichteten Terrasse für angenehmen Schatten. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 382 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder gestalterische Gartenideen. Eine neu installierte Photovoltaikanlage aus 2024 mit einer Leistung von 6 kWp und einem Speicher von 5 kW unterstützt ein energieeffizientes Wohnen. Eine Wallbox kann natürlich in der Garage nachgerüstet werden. Diese ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet und bietet einen direkten Zugang zum Garten. Diese Immobilie ist in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet höchsten Wohnkomfort in einer gefragten Lage. Ob für die Familie oder als repräsentativer Wohnsitz - sie vereint alle Vorteile modernen Wohnens in sich. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial und die vielen Vorzüge dieser Immobilie selbst zu erleben. Bei Interesse oder weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem ansprechenden Wohnangebot überzeugen.

??????? ???????: 24080030 - 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 zu Fuß ca. 10 min 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. 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.

??????? ?????????: 24080030 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 128.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

??????? ?????????: 24080030 - 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)