

Duisburg / Buchholz

# Hochwertiges Einfamilienhaus mit Granitboden, FB Heizung und idealer Lage von Duisburg Buchholz

????????? ??????????: 24080033



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

???? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 245 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

???????? ??????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??? ??????

|                      |   |               |   |
|----------------------|---|---------------|---|
| ???????? ??????????  | 24080033  | ????? ??????? | 629.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 117 m <sup>2</sup>                                    | ??????        | ????????????  |
| ?????? ???????       | ???????????????? ??????                                   | ????????????  | ????????????????  |
| ?????????            | 3   | ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????? ???     | 2   | ?????????     | ????????  |
| ????????????         | 1   | ????????????  | ????????????  |
| ????? ?????????????  | 1990  | ????????????  | ca. 128 m <sup>2</sup>  |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????????<br>?????? ?????????????,<br>2 x ??????? | ????????????  | ????????, WC<br>????????????, ?????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????        |

???????? ??????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

|                     |               |                      |                             |
|---------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| ???????????         | ????????????? | ?????????????????    | BEDARF                      |
| ?????????????       | ???????????   | ?????????????        |                             |
| ????? ????????????  | ???????       | ????????? ????????   | 117.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????     | 06.11.2034    | ?????????????        |                             |
| ??????????????????? |               | ?????????????        | D                           |
| ????????? ???       |               | ?????????????????    |                             |
| ????? ????????????  | ???????       | ?????????????        |                             |
|                     |               | ????? ?????????????? | 1990                        |
|                     |               | ?????????? ?? ??     |                             |
|                     |               | ???????????????      |                             |
|                     |               | ???????????????????  |                             |

???????? ??????????: 24080033 - 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

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

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**



*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/duisburg](http://www.von-poll.com/duisburg)

??????? ???????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????





???????? ??????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

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



??????? ???????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



???????? ??????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ?????????



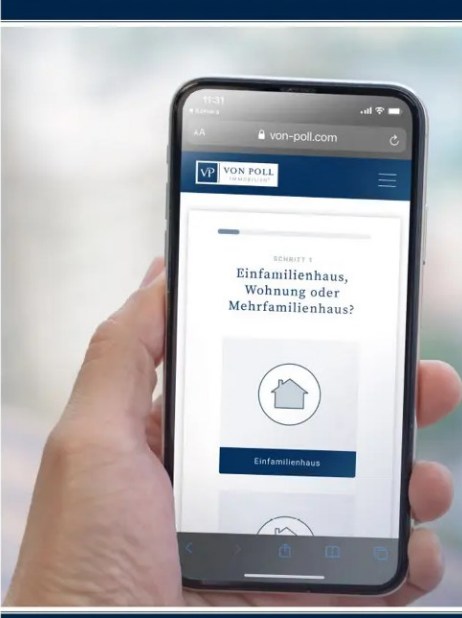
???????? ??????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 24080033 - 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





??????? ???????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ????????



???????? ??????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

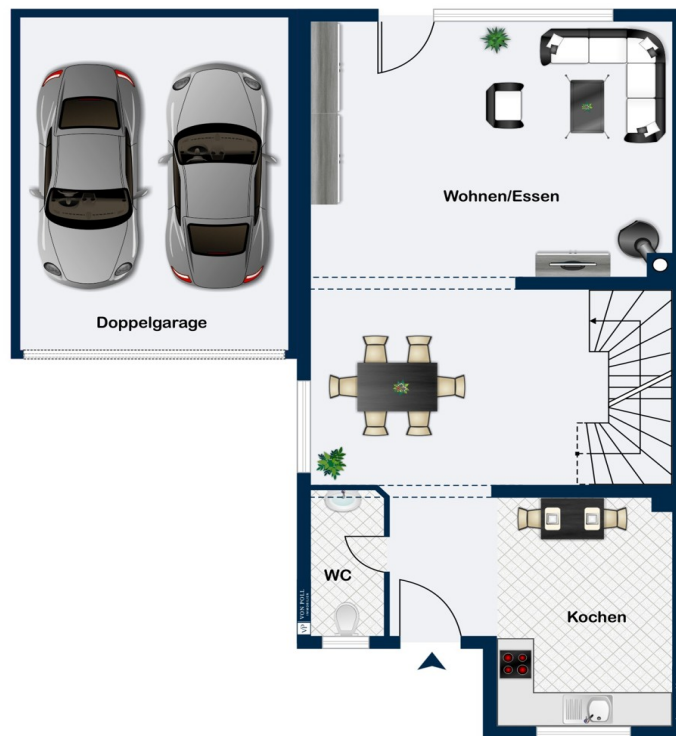
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

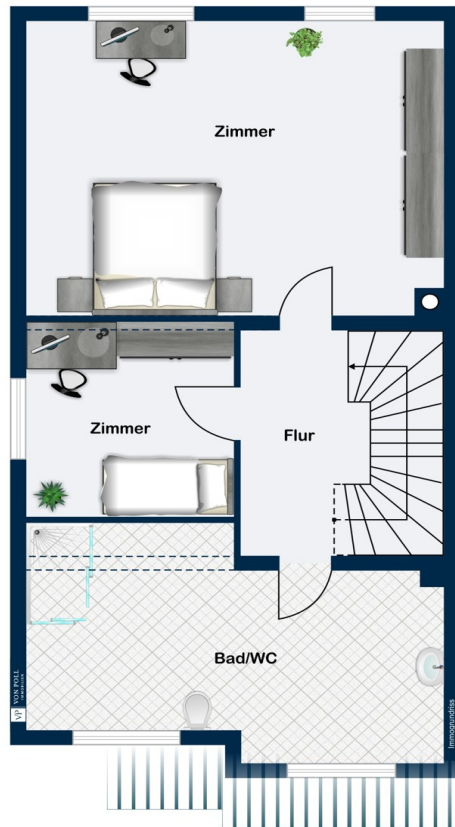
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



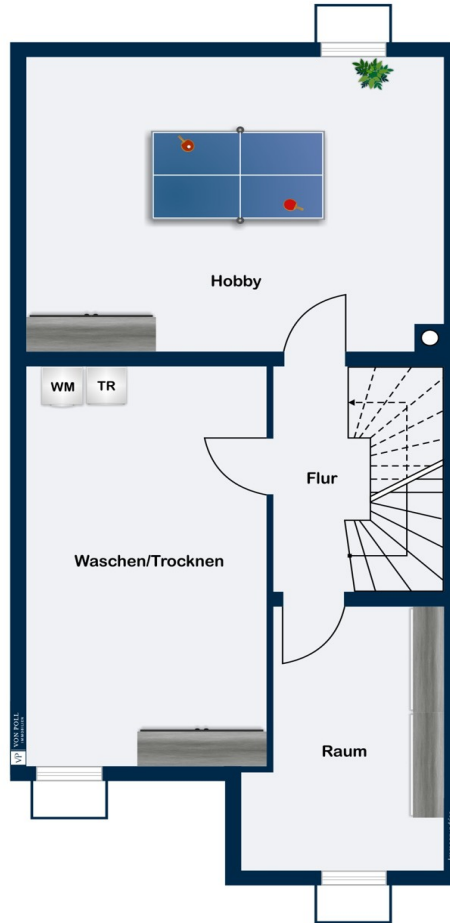
??????? ???????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

??????









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

??????? ???????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Wir präsentieren Ihnen hier ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 in einer kinderfreundlichen und ruhigen Lage im Duisburger Süden in Buchholz. Dieses Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 245 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist besonders für Familien geeignet, die Wert auf ein lichtdurchflutetes und gut ausgestattetes Zuhause legen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei mögliche Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, das ausreichend Platz für gemütliche Stunden bietet. Ein besonderes Highlight des Hauses ist das große Studio, das ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet ist und zusätzliche Nutzfläche bietet. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und erfüllt mit seiner geräumigen Gestaltung alle Ansprüche des täglichen Bedarfs. Die hochwertige Einbauküche mit all seinen Markengeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten, wodurch zusätzliche Kosten für die Kücheneinrichtung entfallen. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gehobene Ausstattung aus. Die Fußbodenheizung schafft in allen Wohnbereichen, auch im Dachgeschoß, eine angenehme Wärme und wird durch die elektrischen Rollläden ergänzt, die zusätzlichen Komfort bieten. Zusätzlich besteht dank der Fliegengitter überall die Möglichkeit des Lüftens ohne das Fliegen oder Mücken ins Haus kommen. Der vollunterkellerte Bereich des Hauses eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten wie einen Hobbyraum und bietet ausreichend Stauraum. Der Außenbereich besteht aus einem pflegeleichten Garten, der ebenfalls direkt von der Doppelgarage aus zugänglich ist. Diese bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche Gartenmöbel oder einen Grillbereich. Die elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für die nötige Beschattung. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und weist keinen Modernisierungsstau auf. Es ist sofort bezugsfertig und bietet durch die Energieeffizienzklasse D eine vernünftige Energiebilanz. Die ruhige, familienfreundliche Lage sowie die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Wenn Sie auf der Suche nach einem hochwertigen und einladenden Zuhause sind, das zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten bietet, dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Hauses zu machen. Wir stehen Ihnen bei weiteren Fragen jederzeit zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Eigenheim persönlich vorzustellen.

??????? ???????: 24080033 - 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 500 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. 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.



??????? ?????????: 24080033 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

??????? ??????????: 24080033 - 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)