

Duisburg / Huckingen

Exklusives, hochwertiges & lichtdurchflutetes EFH mit EEK D in Toplage in Huckingen

????????? ??????????: 24080037



www.von-poll.com

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 156 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 387 m²

???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24080037	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 156 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	3	????? ???????????????	2010
???????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1989	???????????????	?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	127.90 kWh/m²a
??????????????	03.12.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1989
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24080037 - 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 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

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

???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



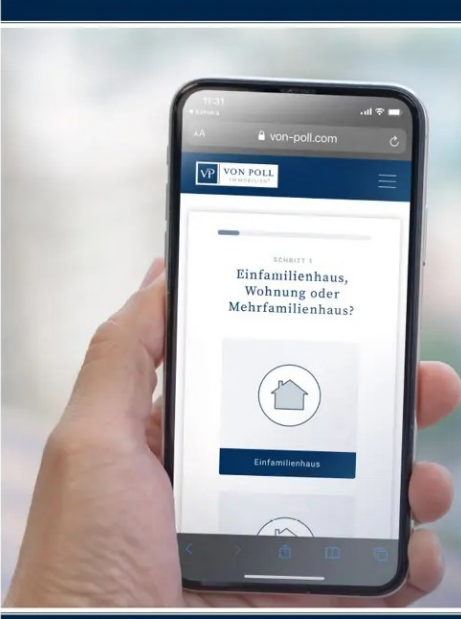
???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080037 - 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



???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

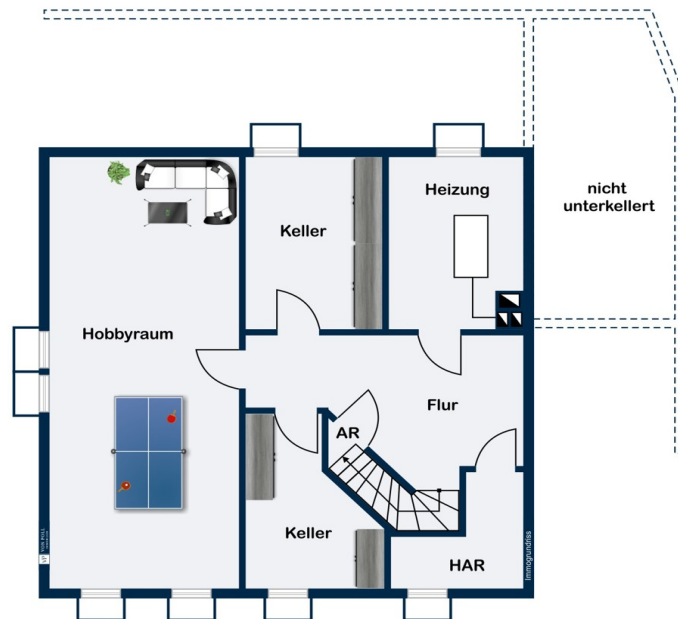


??????? ???????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

???????







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

??????? ???????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 156 m² befindet sich in einer absolut bevorzugten Lage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 387 m². Das Architektenhaus wurde 1990 fertiggestellt und liegt in einer ruhigen Spielstraße in einer Sackgasse. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend, sodass alle wichtigen Einrichtungen leicht und fußläufig erreichbar sind. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt 4 Zimmer. Im Erdgeschoss beeindruckt ein einladender Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Dieser Bereich ist mit einem offenen Kamin ausgestattet und bietet somit eine gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die Kombination aus Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sorgt für ein angenehmes Raumklima und verteilt die Wärme gleichmäßig. Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in den Raum, die angrenzende Terrasse lädt zum Verweilen im Freien mit einem schönen Blick auf den pflegeleichten Garten ein. Die Küche ist praktisch geschnitten & bietet ausreichend Platz für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC. Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer, von denen zwei klimatisiert sind, um auch an heißen Sommertagen für einen erholsamen Schlaf zu sorgen. Das geräumige Badezimmer ist mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet und bietet genügend Platz für die tägliche Nutzung. Entspannen Sie in der großen Dusche oder nach einem langen Tag in der gemütlichen Badewanne. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der vollständig beheizte Keller, der zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten liefert. Egal, ob als Hobbyraum, Werkstatt oder Vorratslager – hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumplanung machen dieses gepflegte Einfamilienhaus zu einer besonderen Immobilie und gewährleisten einen langfristigen Werterhalt. Die klimatisierten Schlafzimmer im Obergeschoss und der offene Kamin im Wohnbereich unterstreichen den ansprechenden Wohnkomfort. Praktische Fliegengitter, die elektrische Markise und die Wasserenthärtungsanlage sind weitere Annehmlichkeiten und unterstreichen den Wohlfühlfaktor in diesem schönen Haus. Zusammengefasst bietet dieses freistehende Einfamilienhaus eine gelungene Kombination aus durchdachtem Grundriss, komfortabler Ausstattung und hervorragender Lage. Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend. Es stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten wie das prämierte Edeka Center Angerbogen, private wie öffentliche Schulen und öffentliche Verkehrsmittel wie die U79 zur Verfügung. Das St. Anna Krankenhaus, Ärzte, Spezialisten und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreicht. Diese Immobilie ist besonders für Familien geeignet, die einen ruhigen Wohnort mit guter Anbindung suchen.

??????? ????????: 24080037 - 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. Wer gerne mit dem Flugzeugen reist ist in 15 Minuten am Düsseldorfer Flughafen. 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.

??????? ????????: 24080037 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

???????? ??????????: 24080037 - 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