

Duisburg / Huckingen

Freistehendes 3.-Fa.-Haus mit 212 m² Wfl und 460 m² Grundstück in Huckingen - Erdgeschoß bezugsfrei

???????? ??????????: 25080002



www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 212 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 460 m²

???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25080002	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 212 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	9	????????????????	
?????????????? ???	6	????????????????????????????	ca. 176 m ²
????????????		??????	
????????????	3	????????	????????, ??????, ????????
????? ?????????????	1963		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	21.02.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	178.30 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	???????? ????????	??????????????	F
	??????????????	??????????????????	1963
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25080002 - 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

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

???????? ????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ????????



???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25080002 - 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



???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



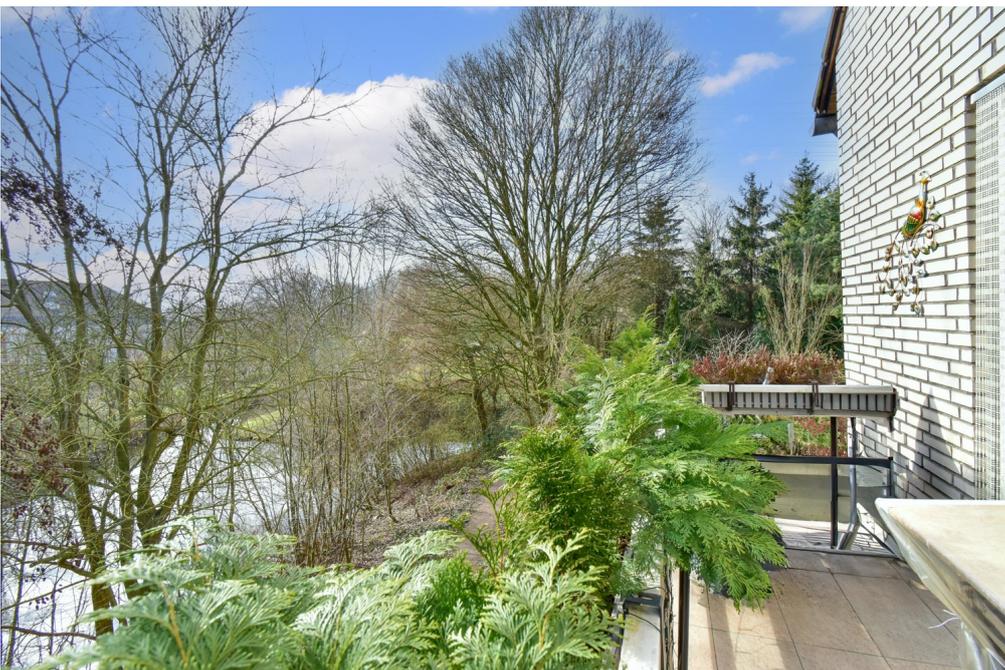
???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



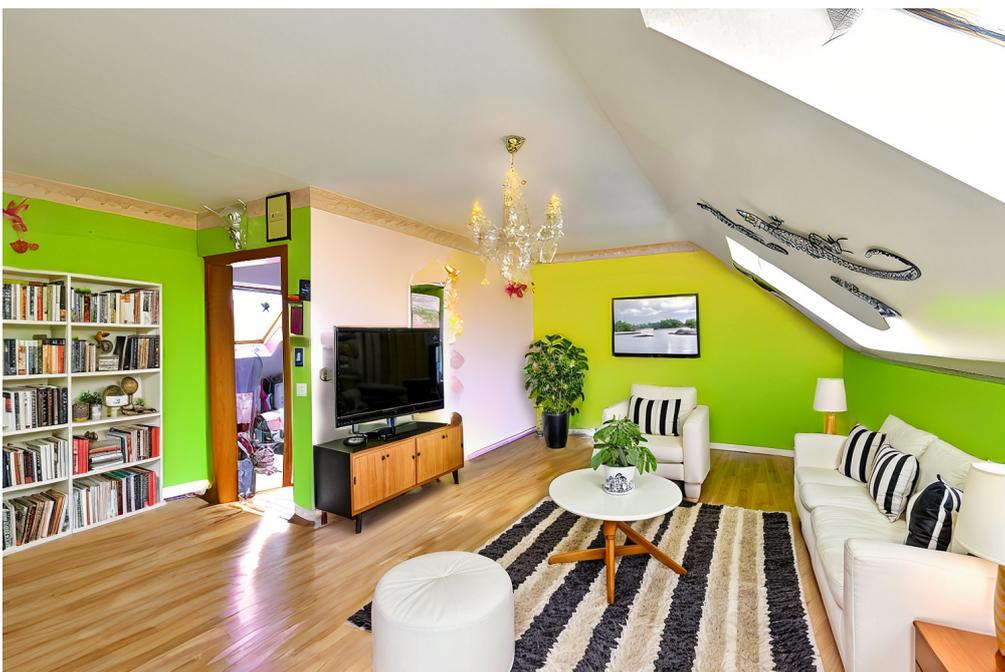
???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



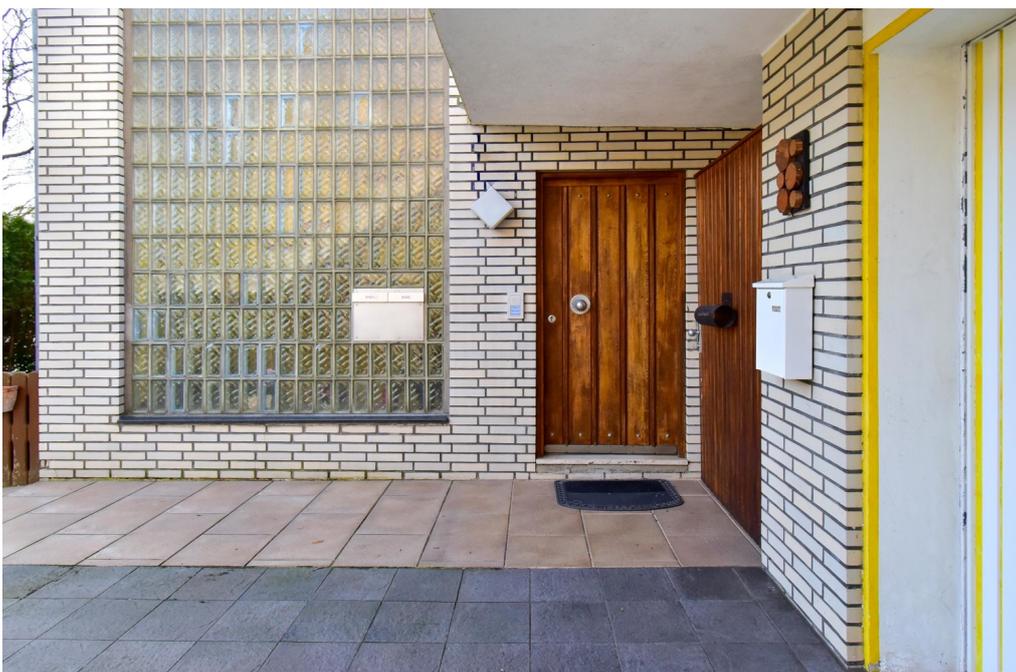
???????? ?????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



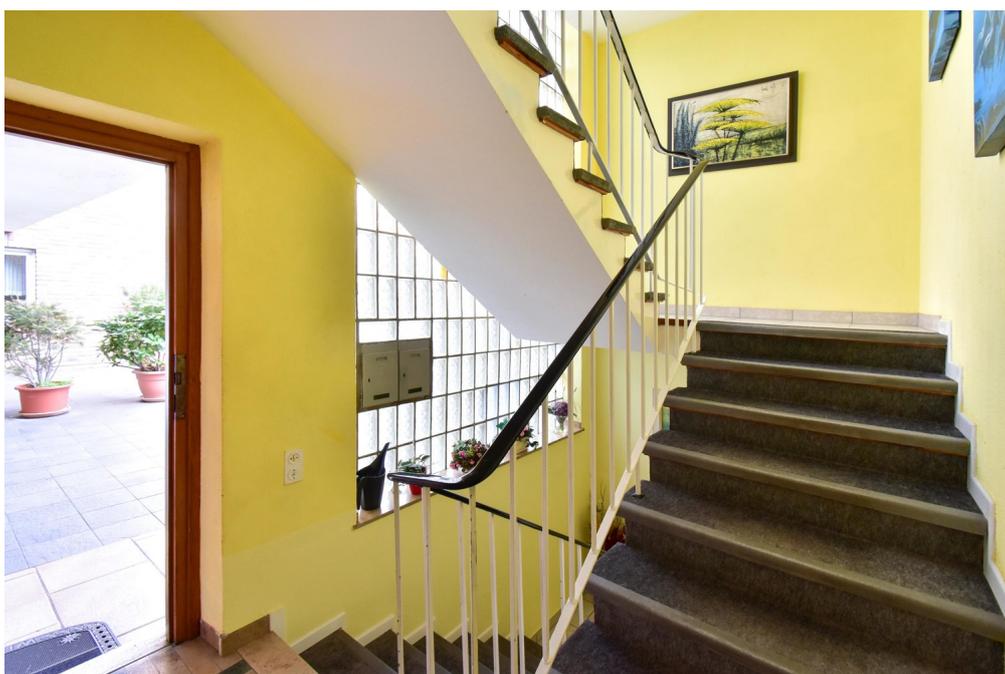
???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

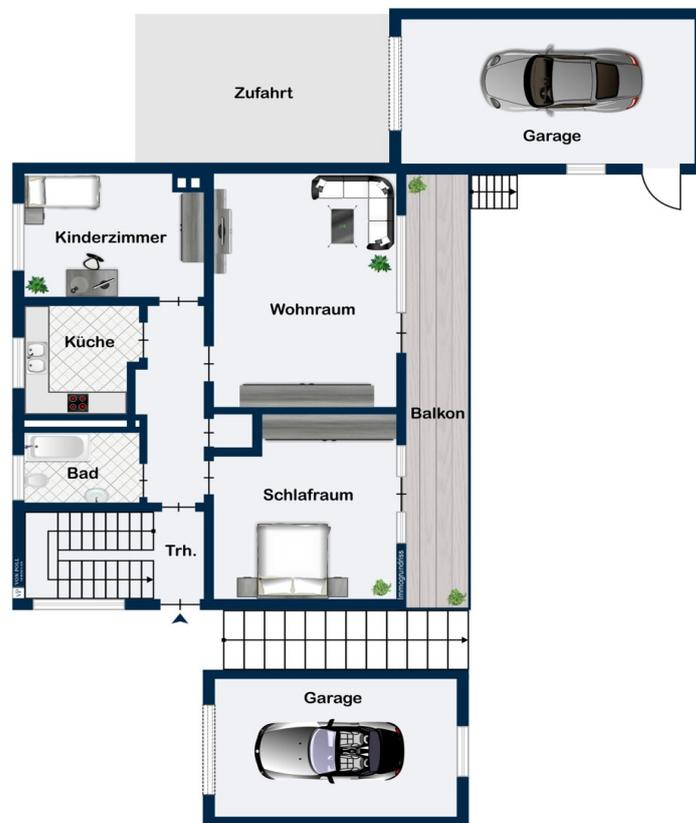


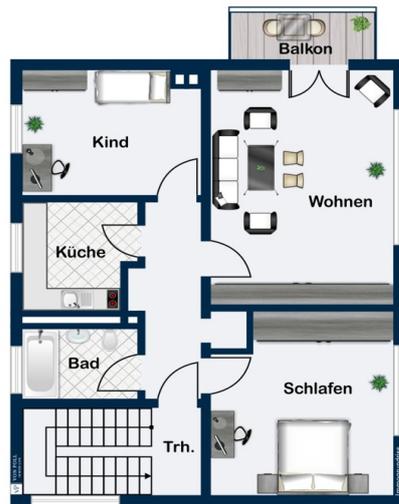
Finanzierung
berechnen

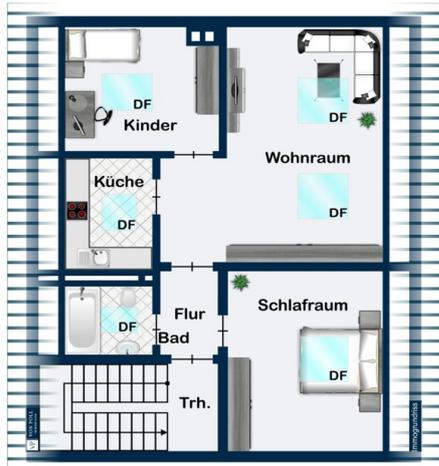


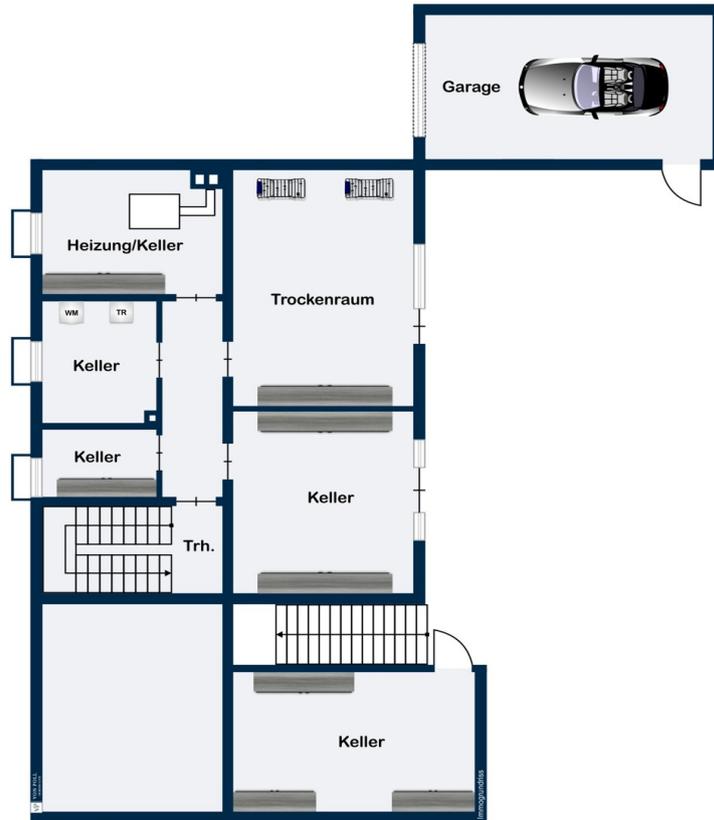
???????? ??????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

???????









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

??????? ???????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Aufgrund der Extrem hohen Anfrage zu diesem Objekt bitten wir von telefonischen Anfragen abzusehen. Bitte füllen Sie das Kontaktformular aus, alle Interessenten werden gleichermaßen auf dem laufenden gehalten. ****Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Duisburg Huckingen – Ideale Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**** Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in einer begehrten Wohngegend von Duisburg Huckingen. Die Immobilie präsentiert sich in einem guten Zustand, was die kontinuierliche Pflege und Wartung seit ihrer Errichtung im Jahr 1963 widerspiegelt. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 460 m² bietet das Haus eine großzügige Wohnfläche von ca. 212 m², verteilt auf drei Wohneinheiten. Jede Wohneinheit ist lichtdurchflutet und verfügt über einen großzügigen Grundriss. Insgesamt bietet die Immobilie neun Räume, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer, die auf die drei Wohneinheiten verteilt sind. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Erdgeschoss hebt sich hierbei besonders hervor, da es einen direkten Zugang zum gepflegten Garten bietet und ab dem 01.04.2025 bezugsfrei wird. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Etage entweder selbst zu nutzen oder weiterhin als rentable Kapitalanlage zu vermieten. Die derzeitige Nettajahresmieteinnahme der Immobilie beträgt 21.360 €, was das finanzielle Potential dieses Objekts deutlich unterstreicht. Zudem stehen den Bewohnern zwei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Die Wohneinheiten profitieren von einer wartungsfreien Fernwärmeversorgung, die nicht nur effizient, sondern auch umweltfreundlich ist. Ein großer Gemeinschaftsraum im Keller bietet Platz für Waschmaschinen und Trockner und kann zudem als Trockenraum genutzt werden. Dies erweitert das Komfortangebot für die Mieter und sorgt für eine praktische Nutzung des Gemeinschaftsbereichs. Das Objekt eignet sich besonders für Investoren, die eine verlässliche Vermietung in einer guten Lage suchen, oder für Käufer, die das Erdgeschoss für den Eigenbedarf nutzen möchten, kombiniert mit Einnahmen aus der Vermietung der weiteren Einheiten. Ein besonderes Augenmerk sollte auch auf die nachhaltige Wärmeversorgung durch Fernwärme gelegt werden, die sowohl kostengünstig als auch wartungsarm ist. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie das Potential dieser Immobilie und sichern Sie sich ein Objekt, das sowohl als langfristige Anlage als auch als neuer Lebensmittelpunkt eine Vielzahl von Möglichkeiten bietet.

???????? ??????????: 25080002 - 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 Dreifamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger Lage von Duisburg Huckingen, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School" sowie der bilingualen Sternenschule! Die Internationale Schule in D-Kaiserwerth ist ebenfalls in rund 10 Autominuten erreichbar. Aber auch die Verkehrsanbindung ist, sowohl in die Duisburger Innenstadt, die Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt hervorragend. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/A524/B8 gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch nach 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 Aldi, Rewe und das beliebte 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 oder Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Im Süden Duisburgs gelegen, avancierte Huckingen in den letzten Jahren zu einer der begehrtesten 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.

??????? ????????: 25080002 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 178.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25080002 - 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