Duisburg / Großenbaum

Freistehendes EFH auf 684 m² Grundstück in hervorragender & begehrter Lage in Großenbaum

??????? ????????: 24080031

www.von-poll.com

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 190 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 684 m²

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ??? ?????

??????? ????????	24080031
?????????	ca. 190 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1950
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	649.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 124 m²
??????	?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.10.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	172.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1950

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

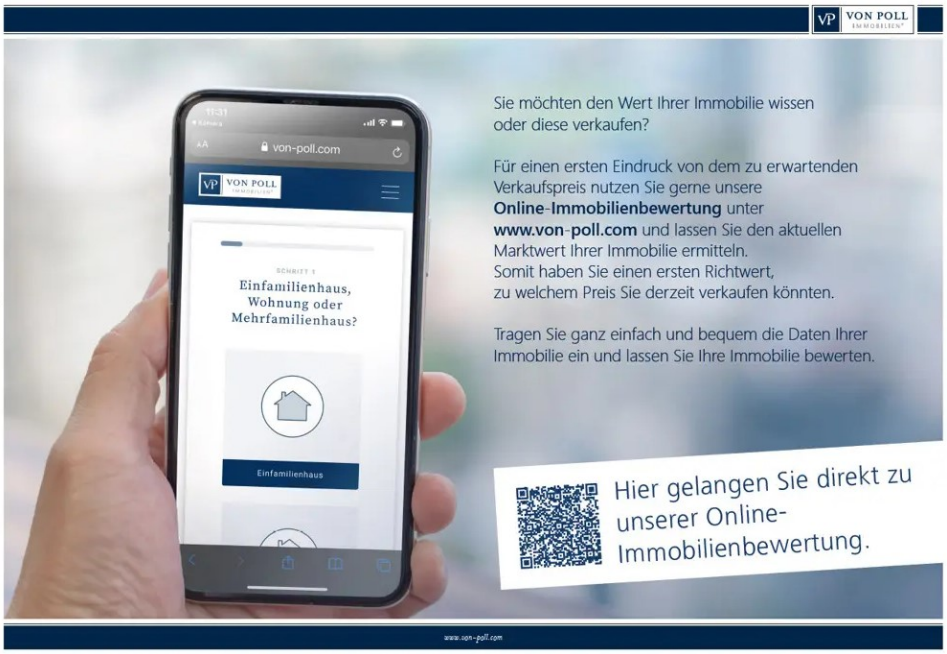
?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????



??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

?? ???????

VON POLL FINANCE

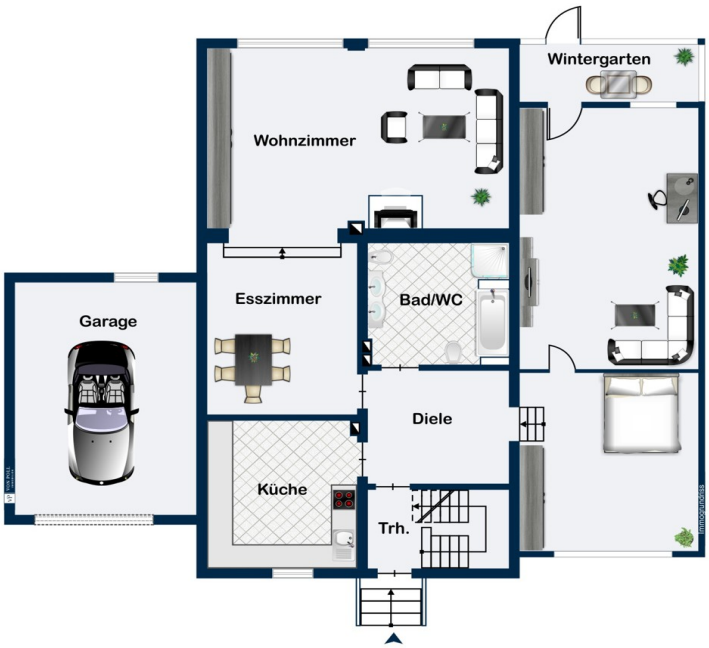
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

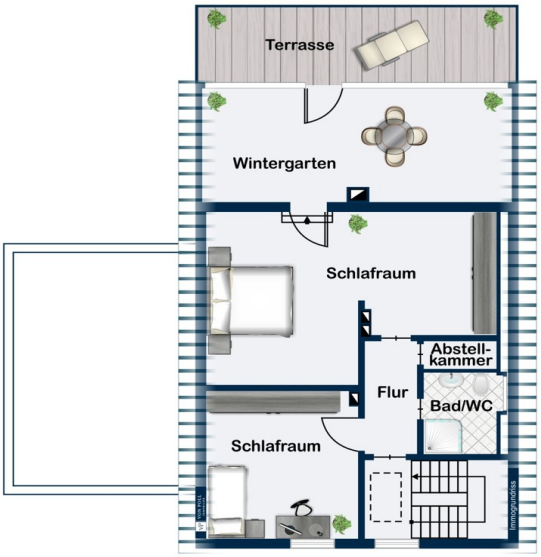
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

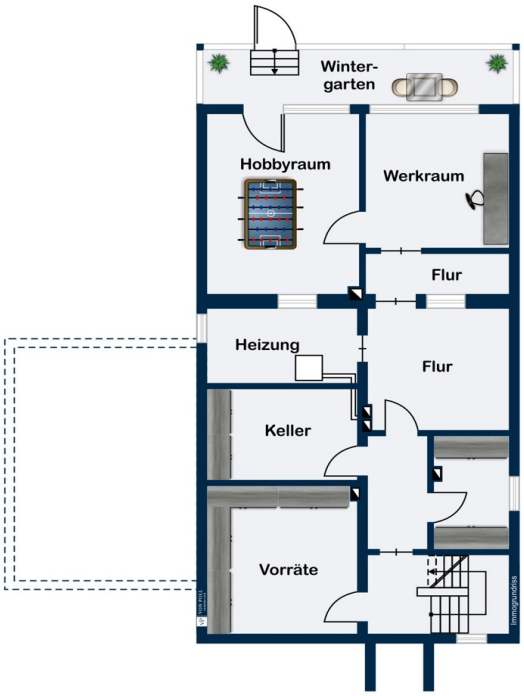
www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

??????




Terrasse
Wintergarten
Schlafraum
Abstell-
kammer
Flur
Bad/WC
Schlafraum


Winter-
garten
Hobbyraum
Werkraum
Flur
Heizung
Flur
Keller
Vorräte

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

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1950 erbaut wurde und eine großzügige Wohnfläche von ca. 190 m² bietet. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 684 m² und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit freundlicher Nachbarschaft. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich dieses Haus ideal für Interessenten, die Wert auf eine flexible Raumaufteilung und ausreichend Platz legen. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für eine Familie mit Kindern oder für ein Gästezimmer sowie ein Home-Office eignen. Durch die zentrale Heizungsanlage wird eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung erreicht, sodass auch in den kalten Monate für ein angenehmes Raumklima gesorgt ist. Zwei Badezimmer runden das Angebot ab und sorgen für ausreichend Komfort und Privatsphäre im täglichen Leben. Die Bäder sind jeweils funktional gestaltet, was der alltäglichen Nutzung sehr entgegenkommt. Ein besonderes Highlight dieses Hauses sind die Wintergärten und Terrassen, die Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bieten. Ob Kaffee am Morgen oder ein gemütliches Abendessen im Freien – hier finden Sie den passenden Platz zum Genießen und Entspannen. Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet genügend Stauraum sowie die Möglichkeit zur Gestaltung eines zentralen Treffpunkts für die Familie. Der angrenzende Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und die Möglichkeit, individuelle Wohnkonzepte zu realisieren. Der Außenbereich der Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielbereich für Kinder, für das Hobbygärtnern oder einfach zur Erholung. Durch die gepflegte Anlage des Gartens ist dieser leicht zu bewirtschaften und lädt zu vielerlei Aktivitäten ein. Die Immobilie ist vollständig fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten, aber modernisierungsbedürftigen Zustand. Das macht sie besonders attraktiv für Käufer, die auf der Suche nach einer Lösung mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sind. In der näheren Umgebung des Hauses finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und sorgt für Flexibilität im Alltag. Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine ideale Kombination aus großzügiger Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung und einer attraktiven Lage. Es lädt dazu ein, eigene Wohnträume zu realisieren und bietet gleichzeitig den Komfort und die Annehmlichkeiten, die eine Familie benötigt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Unser hier angebotenes Einfamilienhaus liegt im Duisburger Süden im begehrten Stadtteil Großenbaum. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die S-Bahn verbindet Großenbaum mit dem Duisburger Stadtzentrum, der Universität Duisburg-Essen und natürlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Auch die Autobahnen A3 und A59 sind schnell zu erreichen, was Großenbaum zu einem attraktiven Standort für Pendler macht. Vielreisende erreichen den Düsseldorfer Flughafen (DUS) schnell mit der Bahn. Vor allem aber die fußläufige Nähe zur 6-Seen-Platte lädt zu herrlichen Spaziergängen und/oder zum baden gehen ein. Zur Abwechslung sind der Remberger See mit seinem Naherholungsgebiet, der Rahmer See und der Großenbaumer See sehr schnell erreicht. Des weiteren gibt es hier mehrere Schulen, Kindergärten und Sportvereine. Der nahegelegene Sportpark Duisburg bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Golf und Schwimmen. Auch der Landschaftspark Duisburg-Nord ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine einzigartige Mischung aus Industriekultur und Naturerlebnis. Ruhig, aber dennoch zentral gelegen! Beste Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den umliegenden Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften. Banken - Apotheken und Ärzte sind natürlich auch ausreichend vorhanden. In nur 7 min erreichen Sie die sehr renommierte Internationale Englische ”St. George’s - The English International School”; die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 13 Autominuten erreichbar. Die Wohnlage in Großenbaum ist geprägt von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern mit großen Gärten und viel Grün. Die Straßen sind breit und es gibt ausreichend Parkplätze. Die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich. Insgesamt bietet Großenbaum eine ruhige und grüne Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Städte. Die vielen Freizeitmöglichkeiten und die gute Infrastruktur machen den Stadtteil zu einem beliebten Wohnort für Familien und Pendler.

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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.

??????? ????????: 24080031 - 47269 Duisburg / Großenbaum

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

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

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55 Duisburg
E-Mail: duisburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com