

Duisburg / Großenbaum

Gepflegtes EFH für Familien mit ca. 160 m² Wohnfläche in bevorzugter grüner Lage in Großenbaum

CODICE OGGETTO: 25080016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 535 m²

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25080016
Superficie netta	ca. 160 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	117.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



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

Hier
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung



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

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

La proprietà



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.

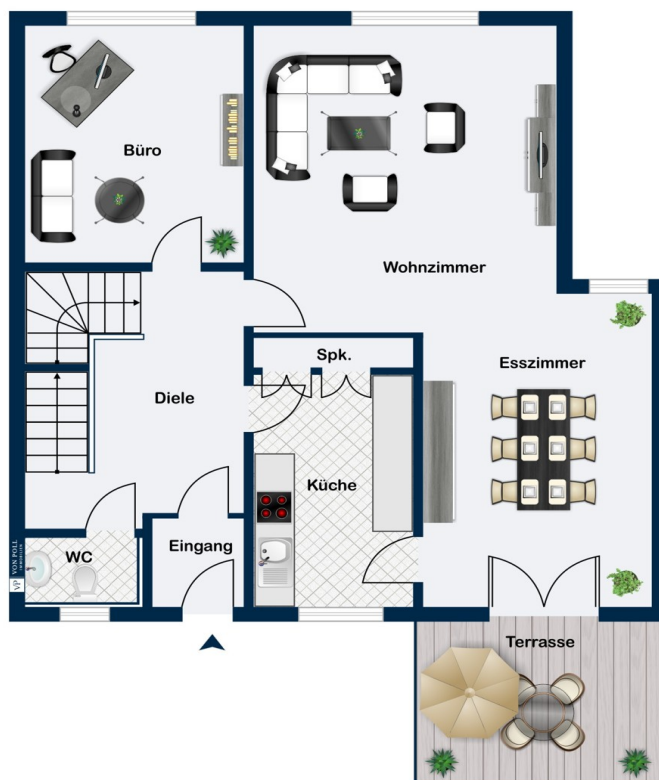
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1978, befindet sich auf einem etwa 535 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m². Mit insgesamt 5,5 Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien. Insbesondere die vier geräumigen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie neben der angenehmen Fußbodenheizung ein heller, offener Wohnbereich, der dank großer Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird. Der Wohnbereich ist zudem für den Anschluss eines Kamins vorbereitet und bietet Ihnen die Möglichkeit, eine behagliche Atmosphäre zu schaffen. Eine elektrische Markise spendet im Sommer dem Außenbereich optimal Schatten. Die elektrischen Rollläden sorgen für zusätzliche Annehmlichkeiten in Bezug auf Komfort und Sicherheit.

2019 wurde eine neue Heizungsanlage installiert, die die Immobilie auf einen modernen energetischen Standard gebracht hat. Der Keller bietet u.a. einen großzügigen Hobbyraum mit Fenstern, der vielseitig genutzt werden kann. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Rückzugsort für kreative oder sportliche Aktivitäten. Der umlaufende Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Dank der geschickten Anordnung finden Sie hier sowohl Sonnen- als auch Schattenbereiche zu jeder Tageszeit. Für die kosteneffiziente Gartenbewässerung sorgt eine Grundwasserpumpe.

Das geräumige Badezimmer ist funktional und ansprechend gestaltet. Es bietet genügend Platz und Komfort für die alltäglichen Bedürfnisse einer Familie. Der großzügige Schnitt der Räume ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und flexible Gestaltungsmöglichkeiten je nach den persönlichen Vorlieben.

Diese Immobilie bietet den idealen Rahmen für Familien, die Wert auf ausreichend Wohnraum und zahlreiche Komfortmerkmale legen. Die räumliche Aufteilung bietet nicht nur Entfaltungsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied, sondern eröffnet auch Optionen für Homeoffice oder Gästeunterkunft.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von diesem großzügigen Familienhaus zu verschaffen, das durch seine vielen Vorzüge überzeugt. Die Lage und Ausstattung der Immobilie bieten beste Voraussetzungen für das Familienleben und vielseitige Freizeitgestaltung im eigenen Zuhause. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Eigenheim und genießen Sie Wohnkomfort und Möglichkeiten in einer modernen Umgebung.

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Dettagli dei servizi

Grunddaten:

?? Baujahr 1978 | ?? Wohnfläche: ca. 160 m² | ?? Grundstück: ca. 535 m²

?? 5,5 Zimmer (davon 4 Schlafzimmer) | ?? Modernisierte Heizung (2019)

Wohnkomfort & Highlights:

Helle, offene Wohnbereiche im Erdgeschoss mit großen Fenstern und Fußbodenheizung

Kaminanschluss vorbereitet für gemütliche Atmosphäre

Elektrische Markise & Rollläden für Komfort und Sonnenschutz

Modernes Bad mit großzügigem Platzangebot und funktionalem Design

Flexible Nutzung & Mehrwert:

Großer Hobbyraum im Keller mit Tageslicht – ideal als Fitness-, Kreativ- oder

Gästebereich

Umlaufender Garten mit Sonnen- und Schattenplätzen sowie Grundwasserpumpe zur effizienten Bewässerung

Flexible Raumaufteilung: Perfekt für Homeoffice, Gäste oder individuelle

Familienbedürfnisse

Energie & Technik:

Neue Heizungsanlage (2019) für energieeffizientes Wohnen

Perfektes Familienhaus:

Dieses Haus überzeugt mit seiner großzügigen Raumaufteilung, modernen

Ausstattungsdetails und dem privaten Gartenparadies. Ob Entspannung, Freizeit oder

Platz für die ganze Familie – hier finden Sie alle Vorzüge eines zeitgemäßen Zuhauses.

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Tutto sulla posizione

Das charmante Einfamilienhaus liegt im attraktiven Duisburger Süden, genauer gesagt im ruhigen und beliebten Stadtteil Großenbaum. Die Lage vereint beste Infrastruktur mit naturnaher Erholung und exzellenter Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Herausragende Infrastruktur & Alltagskomfort:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote sind in unmittelbarer Nähe schnell zu erreichen. Damit ist die Versorgung perfekt organisiert, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Perfekte Verkehrsanbindung:

Die S-Bahn-Station Duisburg-Großenbaum ist fußläufig gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Duisburger Innenstadt sowie nach Düsseldorf. Dank der hervorragenden Anbindung an die A59 und die nahegelegene A3 sind auch die umliegenden Städte wie Ratingen, Mülheim an der Ruhr oder Düsseldorf in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler.

Naturerholung direkt vor der Haustür:

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur 6-Seen-Platte Duisburg, einem der schönsten Freizeit- und Naherholungsgebiete der Region. Ob Spaziergänge, Radfahren, Wassersport oder einfach nur Entspannen am See – hier finden Sie Natur pur, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen.

Ruhige und bevorzugte Wohnlage:

Die Saarner Straße besticht durch ihre ruhige Hinterlandbebauung – wenig Durchgangsverkehr und eine gepflegte Nachbarschaft machen diese Lage besonders wohnwert. Hier genießen Sie Privatsphäre und Lebensqualität in einer gut erschlossenen Wohngegend.

Fazit: Eine perfekte Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, Nahversorgung, Natur und Ruhe – dieses Haus bietet alles, was ein anspruchsvolles Zuhause ausmacht!

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 117.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25080016 - 47269 Duisburg / Großenbaum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com