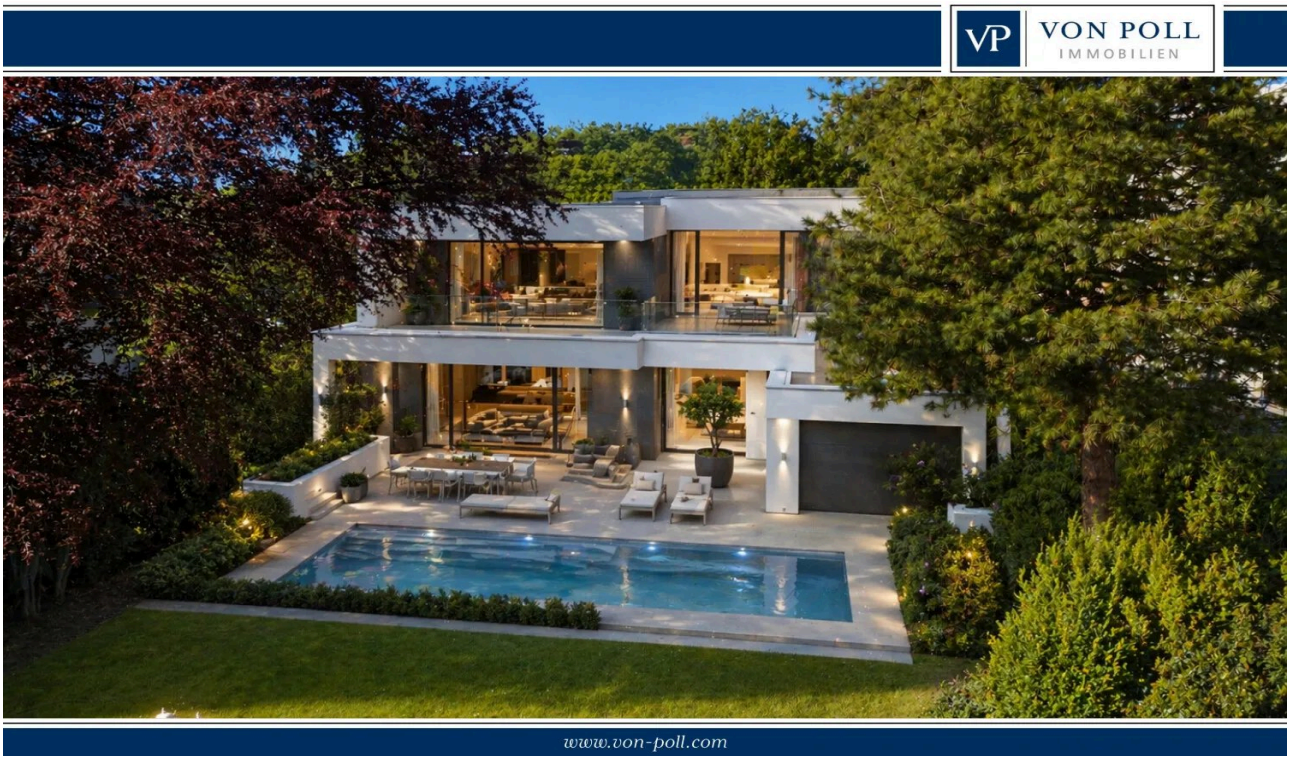
Duisburg / Am Heidberg

Malerisches Grundstück mit Altbestand mit ca. 1275 m² Fläche im Villenviertel Am Heidberg

Objektnummer: 25080020A



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 1275 m²

Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25080020A
Wohnfläche	ca. 144 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	Abrissobjekt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 137 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	418.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

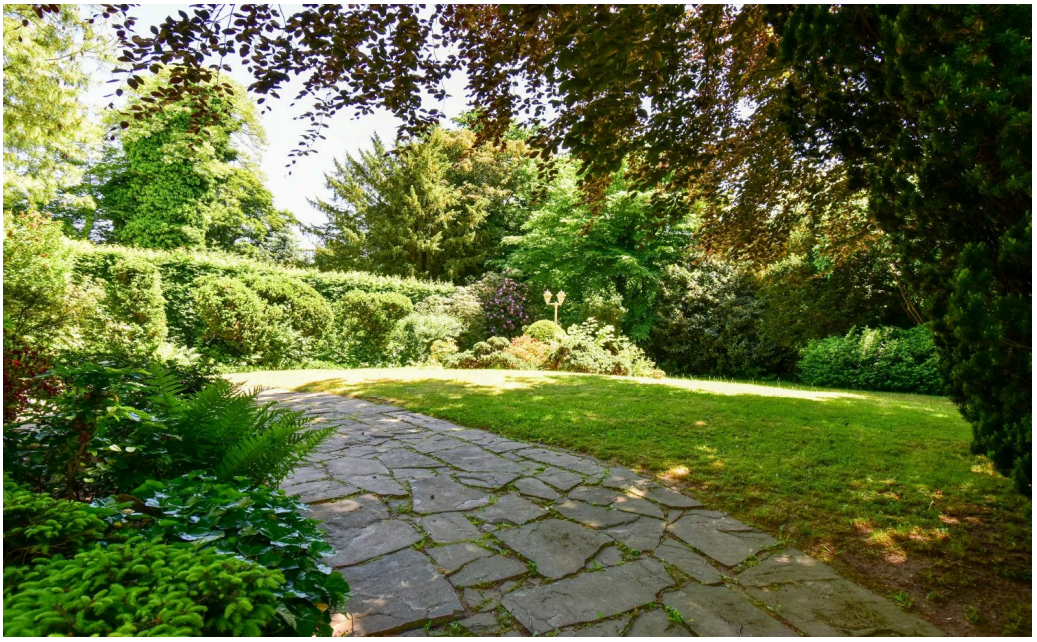
Die Immobilie





Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

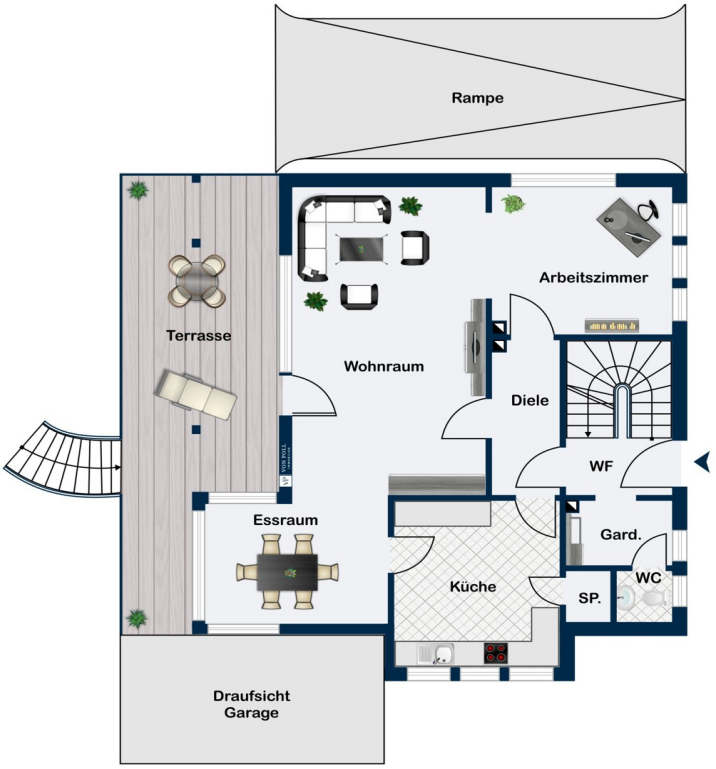
Die Immobilie

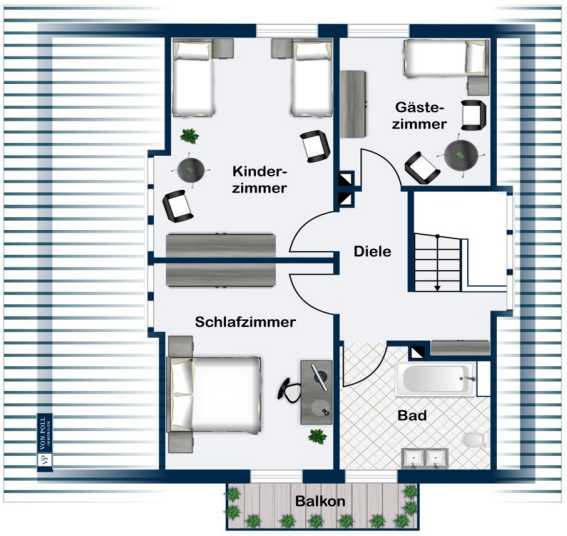


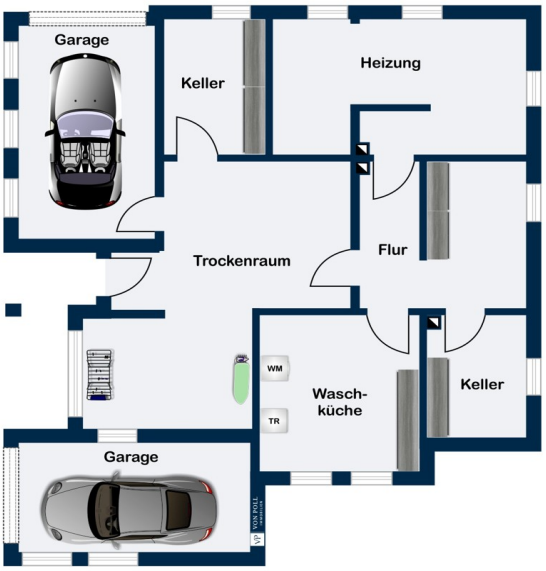


Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Grundrisse




Gäste-
zimmer
Kinder-
zimmer
Diele
Schlafzimmer
Bad
Balkon



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit in unmittelbarer Nähe zu Düsseldorf: Dieses großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.275 m² liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen im ausgewiesenen Villengebiet "Am Heidberg". Die attraktive Straßenfront von 25 Metern bietet vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnträume sowie Raum für architektonische Neuinterpretationen – das Grundstück verfügt noch über einen Altbestand und wartet auf eine Neugestaltung.

Das Grundstück besticht durch seine Lage innerhalb eines durch Bebauungsplan geschützten Wohngebiets: Es sind ausschließlich freistehende Häuser zulässig, wodurch das ruhige und hochwertige Umfeld nachhaltig bewahrt bleibt. Hinsichtlich des Bebauungsplans gilt, dass je angefangene 800 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, was insbesondere Familien mit dem Wunsch nach viel Platz, Licht und Grün entgegenkommt.

Eine Besonderheit dieses Areals besteht darin, dass nahezu jeder Baustil realisiert werden darf – es bestehen keine Vorgaben hinsichtlich der Dachform. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Gestaltungsfreiheiten für zukünftige Bauherren, wie die von Architekten illustrierten möglichen Neubauten auf den Bildern eindrucksvoll zeigen: Die Illustrationen moderner, klassisch inspirierter sowie designorientierter Einfamilienhäuser geben einen Eindruck von der architektonischen Vielfalt, die hier möglich ist.

Ein weiteres Highlight sind die großen, eingewachsenen Grundstücke, die für eine besonders angenehme, private Atmosphäre sorgen. Der Garten präsentiert sich großzügig und vielseitig nutzbar, mit gestalteten Grünflächen, altem Baumbestand und liebevoll angelegten Blumenbeeten. Ein gepflasterter Weg führt entlang gepflegter Rasenflächen, die von hohen Hecken und Bäumen umschlossen werden und dadurch ein abgeschirmtes Wohnerlebnis ermöglichen.

Die Nachbarschaft verbindet ein gehobenes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt von Düsseldorf sowie an das Umland. Besonders hervorzuheben ist die fußläufig erreichbare St. George – The British International School sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wie dem EDEKA Center Angerbogen und Gastronomie im Landgasthof Milser. Die U-Bahn Haltestelle "Am Kesselberg" befindet sich ebenfalls in bequemer Nähe und sichert die schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Das Grundstück ist sowohl für den Eigenbedarf als auch für Anleger mit einem Blick für hochwertige Entwicklungsprojekte geeignet. Der Altbestand ist von der Straße aus

sichtbar, umgeben von gepflegtem Rasen, großen Sträuchern und Bäumen, was den Charme des bestehenden Grundstücks unterstreicht.

Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt im exklusiven und ruhigen Villenviertel "Am Heidberg", das durch seine großzügigen Grundstücke und gehobene Wohnatmosphäre besticht. Der besondere Charakter dieses Viertels wird durch einen Bebauungsplan langfristig geschützt, der eine zu dichte Bebauung verhindert und damit die Exklusivität sowie Werthaltigkeit der Immobilien sichert.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für anspruchsvolle Bewohner. Für den täglichen Bedarf steht das Edeka Center Angerbogen zur Verfügung, während mit der renommierten St. George - The British International School und der bilingualen Sternenschule erstklassige Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe liegen. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Arztpraxen, Apotheken und dem St. Anna Krankenhaus optimal gewährleistet.

Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft ideal angebunden. Über die B8 und A59 sowie die A524 erreicht man schnell die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Die U79-Haltestelle Kesselberg am Landgasthof Milser in unmittelbarer Nähe bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Der Düsseldorfer Flughafen ist lediglich 15 Autominuten entfernt.

Diese Immobilie vereint somit gehobenen Wohnkomfort in exklusiver Lage mit der perfekten Infrastruktur für Familien und Berufstätige. Ein idealer Ort für alle, die Wert auf Privatsphäre, Lifestyle und erstklassige Anbindung legen.

Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25080020A - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com