Duisburg / Huckingen

Geräumiges Reiheneckhaus mit 6,5 Zimmern, FB-Hzg, Fernwärme & EEK D in gefragter Lage von Huckingen

Objektnummer: 26080022



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176.15 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 308 m²

Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26080022
Wohnfläche	ca. 176.15 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	13.08.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

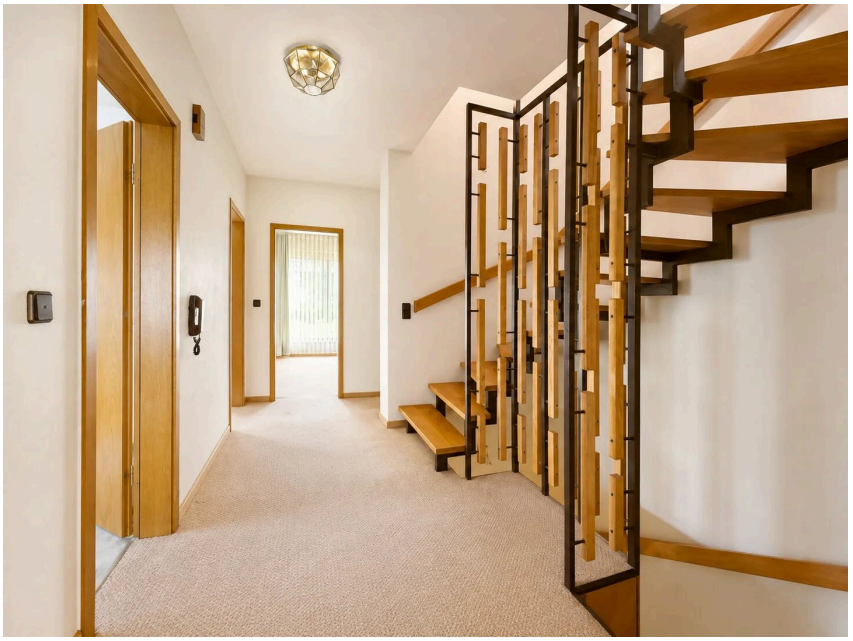




Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

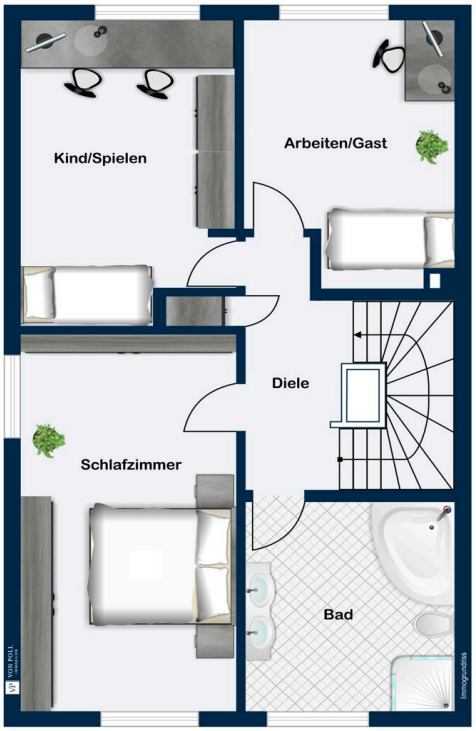
Die Immobilie

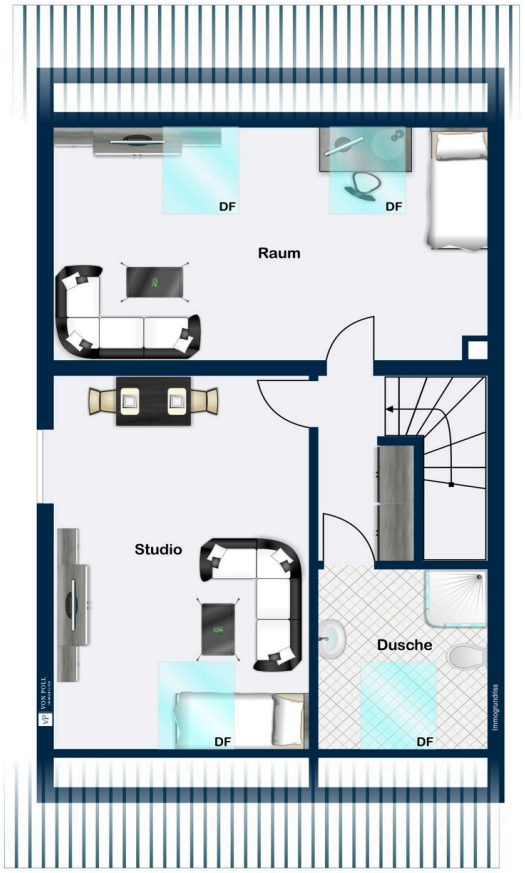


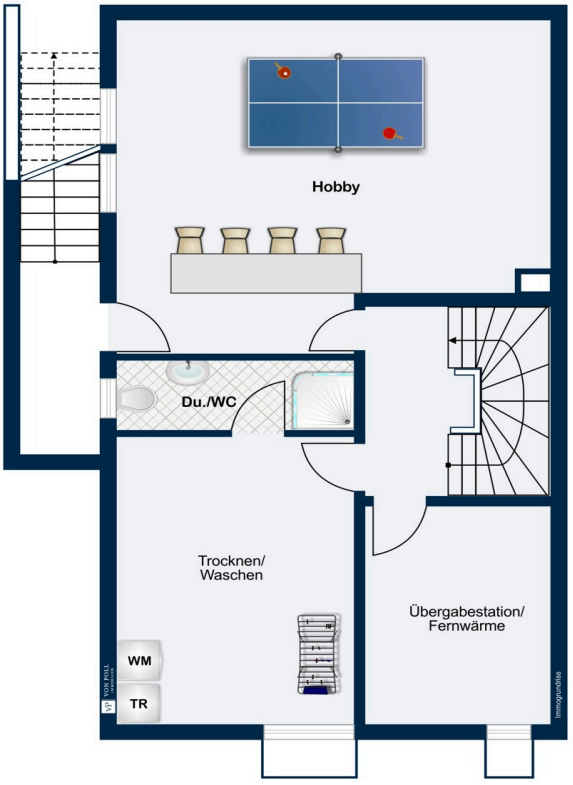
Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Grundrisse




Kind/Spielen
Arbeiten/Gast
Diele
Schlafzimmer
Bad


DF
DF
Raum
Studio
Dusche
DF
DF



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: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem großzügigen Reihenend- Einfamilienhaus, das Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 176,15 m² auf einem attraktiven Eckgrundstück von ca. 308 m² in einer sehr beliebten Lage in Duisburg Huckingen zahlreiche Möglichkeiten eröffnet.
Das im Jahr 1986 errichtete Haus ist sofort bezugsfrei und bietet Ihnen dank 6,5 Zimmern viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Mit fünf möglichen Schlafzimmern eignet sich die Immobilie auch ideal für Familien, gemeinschaftliches Wohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Das Haus präsentiert sich äußerlich gepflegt und verfügt im Innenbereich über insgesamt drei Badezimmer und ein Gäste-WC, darunter ein zusätzliches Duschbad im Vollkeller.
Die vollunterkellerte Bauweise eröffnet zahlreiche Nutzungsoptionen; zu beachten ist hierbei, dass der Hobbykeller saniert werden sollte, um zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.
Eine moderne Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen sorgt für angenehme Temperierung und trägt gemeinsam mit der Fernwärme zur Energieeffizienzklasse D dazu bei, den Wohnkomfort zu erhöhen.
Der Grundriss überzeugt mit einer vielseitigen Zimmeraufteilung: Neben den fünf Schlafräumen stehen großzügige Aufenthaltsbereiche zur Verfügung, die flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzbar sind. Die Fenster sind teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet, sodass Sie komfortabel für Sichtschutz und Verdunklung sorgen können.
Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt die Terrasse, die mit einer elektrischen Markise vor übermäßiger Sonneneinstrahlung schützt – ein idealer Platz, um warme Stunden im Freien zu genießen.
Die dazugehörige Garage ist mit Strom ausgestattet, sodass Sie stets eine praktische Lade- und Strommöglichkeit für Ihr Fahrzeug oder Werkzeuge vorfinden. Zudem gehört eine Grundwasserpumpe zum Anwesen, die vielfältig genutzt werden kann, etwa für die Gartenbewässerung.
Das Grundstück bietet mit seiner Ecklage zusätzliche Privatsphäre und Gestaltungspotenzial im Außenbereich. Hier können Sie Ihren persönlichen Rückzugsort schaffen und die Möglichkeiten zur Begrünung voll ausnutzen. Aktuell befindet sich noch ein Teich auf dem Grundstück.

Hinweis: Das Haus befindet sich im baujahrsbedingten Zustand und sollte modernisiert werden. Dies gibt Ihnen die Möglichkeit, die Räume und Austattungsdetails nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen zu erneuern. Die energetischen Voraussetzungen sind durch Fernwärme, Energieeffizienzklasse D und die vorhandene Fußbodenheizung bereits gut geschaffen.

Nutzen Sie die Chance, dieses große Einfamilienhaus mit zahlreichen

Nutzungsmöglichkeiten im gefragten Duisburg Huckingen kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie für Ihre Pläne und Wünsche. Sie steht Ihnen kurzfristig und ohne Verzögerung zur Verfügung.

Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ausstattung und Details

Reihenend-Einfamilienhaus in beliebter Lage von Duisburg-Huckingen
Baujahr 1986
Ca. 176,15 m² Wohnfläche
Ca. 308 m² Eckgrundstück + zusätzliche Weganteile
Großzügige 6,5 Zimmer
Bis zu 5 Schlafzimmer
Ideal für Familien, Homeoffice und Wohnen & Arbeiten
3 Badezimmer inklusive zusätzlichem Duschbad im Keller
Zusätzliches Gäste-WC
Vollunterkellert mit vielseitigen Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten
Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen
Beheizung über Fernwärme
Energieeffizienzklasse D
Fenster teilweise mit elektrischen Rollläden
Terrasse mit elektrischer Markise
Attraktives Eckgrundstück mit zusätzlicher Privatsphäre
Grundwasserpumpe vorhanden, ideal zur Gartenbewässerung
Aktuell großer Teich im Garten
Garage mit Stromanschluss
Gepflegter äußerer Gesamteindruck
Innenausstattung überwiegend baujahrsbedingt und modernisierungsbedürftig
Hobbykeller mit Sanierungsbedarf
Gute Grundlage für eine individuelle Modernisierung und Neugestaltung
Sofort bezugsfrei / kurzfristig verfügbar

Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Duisburg-Huckingen, einer der gefragtesten Wohnlagen im Duisburger Süden. Der Stadtteil verbindet eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung mit einem familienfreundlichen Wohnumfeld und der unmittelbaren Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen.
Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu den Angerbachauen, die mit ihren Grünflächen und Wegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Spaziergänge, Laufrunden oder Fahrradtouren lassen sich hier praktisch vor der Haustür beginnen.
Auch für Familien mit Kindern bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen. Die Albert-Schweitzer-Schule befindet sich im Stadtteil und ist gut erreichbar. Darüber hinaus profitieren Familien von der Nähe zu zwei renommierten internationalen Schulen: der St. George's – The British International School in Duisburg sowie der International School of Düsseldorf (ISD) im benachbarten Düsseldorf-Kaiserswerth.
Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Besonders hervorzuheben ist das nahegelegene EDEKA Center Angerbogen, das ein umfangreiches Lebensmittel- und Frischesortiment bietet. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Dienstleistungsangebote in Huckingen und den angrenzenden Stadtteilen. Auch gastronomische Angebote und verschiedene Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.
Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zu Düsseldorf. Insbesondere der Düsseldorfer Norden mit Kaiserswerth und dem Flughafen Düsseldorf ist auf kurzen Wegen erreichbar. Damit eignet sich Huckingen hervorragend für Berufspendler, die die Nähe zur Landeshauptstadt schätzen, gleichzeitig aber im grüneren Duisburger Süden wohnen möchten.
Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen und Autobahnanschlüsse bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Duisburger Innenstadt und in das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Bus- und Stadtbahnverbindungen ergänzen die gute Infrastruktur und ermöglichen eine komfortable Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.
Insgesamt verbindet die Lage an der Kaiserswerther Straße in Duisburg-Huckingen auf attraktive Weise naturnahes Wohnen, Familienfreundlichkeit, eine hervorragende Nahversorgung und die Nähe zu Düsseldorf – eine Kombination, die diesen Standort besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

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: 26080022 - 47259 Duisburg / Huckingen

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