Duisburg / Buchholz

Gepflegtes RMH mit ca. 113 m² Wfl. & Garten in gefragter Lage von Duisburg-Buchholz

Objektnummer: 26080023



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 227 m²

Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Auf einen Blick

Objektnummer	26080023
Wohnfläche	ca. 113 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	182 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

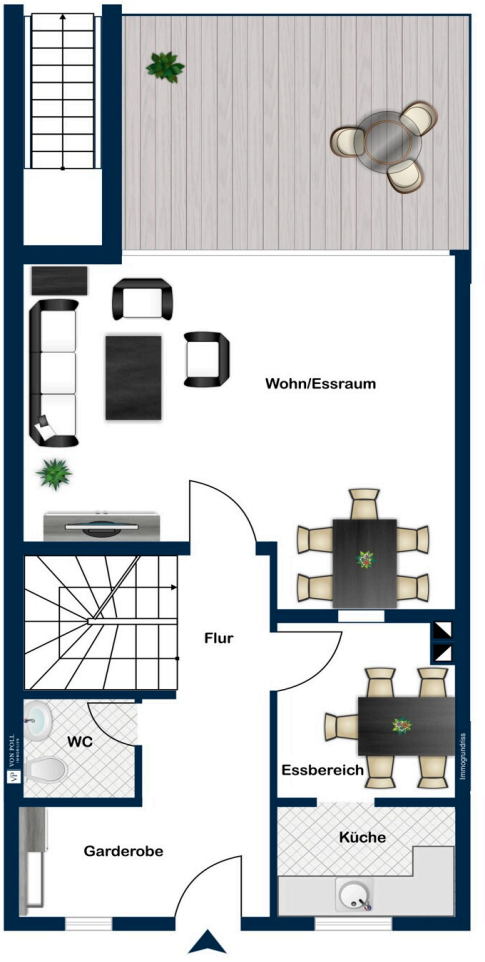
Die Immobilie

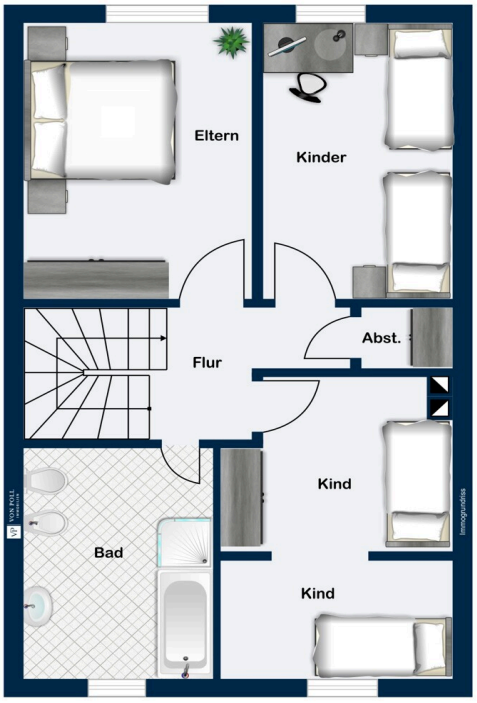


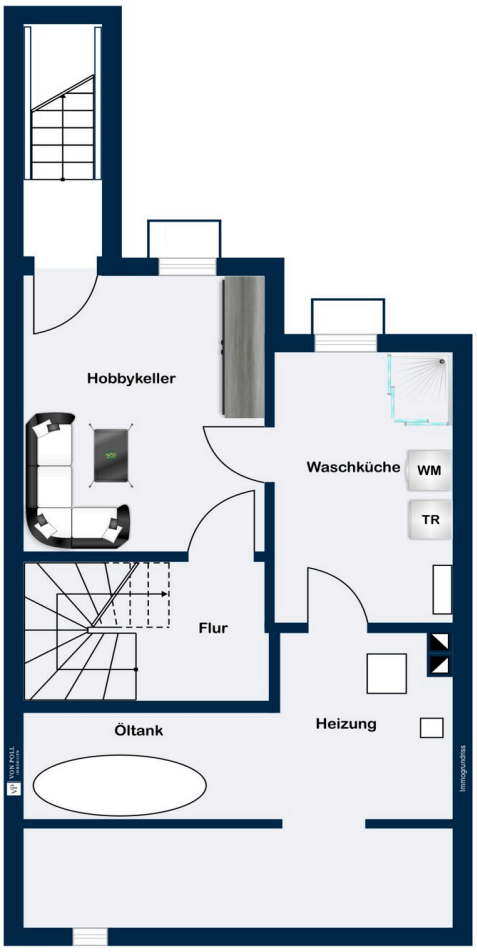


Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Grundrisse




Eltern
Kinder
Flur
Abst.
Kind
Bad
Kind



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: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1961 bietet ein durchdachtes Raumangebot in einer beliebten Wohnlage von Duisburg-Buchholz. Auf einer Wohnfläche von ca. 113 m² und einem ca. 227 m² großen Grundstück stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung. Eine Besonderheit der Immobilie ist der im Jahr 1995 errichtete Anbau, durch den das Haus im Erdgeschoss, Obergeschoss sowie im Keller nach vorne hin erweitert wurde und zusätzliche Fläche gewonnen hat.

Die Raumaufteilung eignet sich insbesondere für Paare und Familien. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer zur Verfügung. Eine separate Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf den Wohnebenen. Parkett- und Fliesenböden prägen die Wohnräume und unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet einen angenehmen Übergang zum Außenbereich. Auf dem ca. 227 m² großen Grundstück stehen eine Terrasse und ein eigener Garten zur Verfügung. Hier bietet sich ausreichend Platz, um die wärmeren Monate im Freien zu genießen, ohne dass das Grundstück einen übermäßigen Pflegeaufwand mit sich bringt.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die vollständige Unterkellerung. Neben den klassischen Nutz- und Abstellflächen befindet sich hier ein zusätzlicher Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann. Darüber hinaus steht im Keller ein weiteres Badezimmer zur Verfügung, sodass das Haus insgesamt über zwei Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC verfügt. Durch den Anbau aus dem Jahr 1995 wurde auch der Kellerbereich entsprechend erweitert.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, wobei der wesentliche Ausstattungs- und Modernisierungsstand aus den 1990er-Jahren stammt. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1992 mit einem Öltankvolumen von ca. 2.000 Litern. Die Holzfenster mit Doppel-Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 1995. Mit der Energieeffizienzklasse F besteht insbesondere im energetischen Bereich entsprechendes Modernisierungspotenzial. Damit bietet das Haus zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, technische und energetische Maßnahmen nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen und die Immobilie sukzessive an heutige Standards anzupassen.

Dieses Reihenmittelhaus verbindet ein familiengerechtes Raumangebot mit einem eigenen Garten, einer vollständigen Unterkellerung und der zusätzlichen Erweiterung aus dem Jahr 1995. Die vorhandenen Flächen und die klassische Aufteilung bieten eine gute Grundlage für Käufer, die ein Haus in Duisburg-Buchholz suchen und dieses

perspektivisch nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Ausstattung und Details

Gepflegtes Reihenmittelhaus, Baujahr 1961
Ca. 113 m² Wohnfläche
Ca. 227 m² Grundstück
4 Zimmer mit familiengerechter Raumaufteilung
3 Schlafzimmer
Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Außenbereich
Separate Küche
Badezimmer im Wohngeschoss
Zusätzliches Badezimmer im Keller
Separates Gäste-WC
Insgesamt 2 Bäder + Gäste-WC
Anbau aus dem Jahr 1995 zur Erweiterung des Hauses
Erweiterung durch den Anbau im Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller
Vollständig unterkellert
Zusätzlicher Hobbyraum im Keller
Weitere Nutz- und Abstellflächen im Keller
Eigener Garten
Terrasse mit Platz für Sitz- und Aufenthaltsbereich
Pflegeleichte Grundstücksgröße
Parkett- und Fliesenböden
Holzfenster mit Doppel-Isolierverglasung aus 1995
Ölheizung aus 1992
Öltank mit ca. 2.000 Litern Fassungsvermögen
Energieeffizienzklasse F
Gepflegter Gesamtzustand
Wesentlicher Ausstattungs- und Modernisierungsstand aus den 1990er-Jahren
Energetisches und technisches Modernisierungspotenzial
Gute Grundlage zur individuellen Modernisierung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen

Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in beliebter und gewachsener Wohnlage von Duisburg-Buchholz, einem der gefragten Stadtteile im Duisburger Süden. Das Umfeld ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt und verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Ein besonderer Freizeit- und Erholungswert ergibt sich durch die Nähe zur Duisburger Sechs-Seen-Platte. Das weitläufige Naherholungsgebiet mit seinen Seen, Wald- und Spazierwegen bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen, Radfahren und für weitere Freizeitaktivitäten. Auch das Südbad sowie der Sportpark Duisburg befinden sich im erweiterten Umfeld und unterstreichen den hohen Freizeitwert der Lage.

Für Familien bietet Buchholz eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil und der näheren Umgebung vorhanden. Das Zentrum von Buchholz mit seinen vielfältigen Geschäften und Dienstleistungen ist schnell erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ausgesprochen günstig. Über die nahegelegene Autobahn A59 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Duisburger Innenstadt sowie nach Düsseldorf und in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Berufspendler profitieren damit insbesondere von der guten Erreichbarkeit des Düsseldorfer Nordens und der Landeshauptstadt.

Eine attraktive Alternative zum Auto bietet der S-Bahn-Anschluss in Duisburg-Buchholz. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Duisburg Hauptbahnhof und Düsseldorf, wodurch sich die Lage auch für Pendler sehr gut eignet. Ergänzt wird die Anbindung durch verschiedene Busverbindungen innerhalb des Duisburger Südens.

Die Kombination aus ruhigem und familienfreundlichem Wohnumfeld, der Nähe zur Sechs-Seen-Platte, einer gewachsenen Infrastruktur sowie der guten Anbindung an die A59 und den öffentlichen Nahverkehr macht Duisburg-Buchholz zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler.

Objektnummer: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

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: 26080023 - 47249 Duisburg / Buchholz

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