Duisburg / Am Heidberg

Freistehende Villa nahe St. George mit ca. 204 m² Wfl auf 864 m² Grundstück im Duisburger Süden

Objektnummer: 26080030



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 864 m²

Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

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

Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26080030
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.10.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Duisburger Südens, im ruhigen Villenviertel „Am Heidberg“, präsentiert sich diese freistehende Villa auf einem ca. 864 m² großen Grundstück. Mit ca. 204 m² Wohnfläche, großzügiger Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien mit gehobenen Platzansprüchen, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das 1937 errichtete und 1982 sowie 1986 umgebaute Haus überzeugt durch sein großzügiges Raumangebot und das attraktive Grundstück. Die ruhige Seitenstraße, eine Mauer mit Hecke und die gewachsene Bepflanzung sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisches Einfahrtstor. Ein Carport bietet eine überdachte Parkmöglichkeit.

Über einen separaten Windfang gelangt man in die zentrale Diele des Erdgeschosses. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Große Fensterflächen schaffen angenehme Lichtverhältnisse und verbinden Innen- und Außenbereich.

Die geräumige Küche bietet Platz für einen zusätzlichen Essbereich. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Ein besonderes Merkmal ist der separate Schlafbereich mit angrenzender Ankleide. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Damit lassen sich bereits auf dieser Ebene sämtliche wesentlichen Wohnfunktionen unterbringen.

Im Obergeschoss stehen weitere großzügige Räumlichkeiten zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der separate Schlafbereich mit Ankleide und eigenem Badezimmer mit Badewanne. Dieser Bereich sowie ein weiteres großzügiges Zimmer verfügen über direkten Zugang zum Südwestbalkon, der zum Genießen der Nachmittags- und Abendsonne einlädt.

Zwei weitere Zimmer eignen sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Duschbad komplettiert diese Etage.

Die flexible Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Wohnkonzepte. Neben der Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus eignet sich die Immobilie für mehrere Generationen, einen separaten Bereich für erwachsene Kinder, Gäste oder ein Au-pair sowie die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten wäre baulich und baurechtlich gesondert zu prüfen.

Ein weiteres Highlight ist das ca. 864 m² große, liebevoll angelegte Grundstück. Der eingewachsene Garten mit altem Baum- und Strauchbestand, gepflegten Grünflächen und großzügiger Terrasse bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Hier genießen Sie Ruhe und Freiraum in einer der bevorzugten Wohnlagen des Duisburger Südens.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet umfangreiche Nutzflächen, einen Saunabereich, einen Vorratsraum sowie eine großzügige Waschküche mit Dusche und direktem Gartenzugang. Hier befinden sich auch die Heizungsanlage und der Öltank.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2004. Das Dach wurde in den 1990er-Jahren erneuert und gedämmt. Die doppelt isolierverglasten Holzfenster stammen überwiegend aus den 1980er-Jahren.

Die Immobilie verfügt über eine gute bauliche Grundsubstanz, weist jedoch umfassenden Modernisierungsbedarf auf. Insbesondere Elektroinstallation, Fenster, Badezimmer sowie Boden-, Wand- und Deckenbeläge entsprechen nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Auch Innentüren und Zargen sollten berücksichtigt werden. Im Keller sind teilweise Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden.

Für zukünftige Eigentümer bietet sich die Gelegenheit, eine großzügige Villa in bevorzugter Wohnlage nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die vorhandene Raumaufteilung bildet hierfür eine hervorragende Grundlage.

Bitte beachten Sie, dass die bereitgestellten Bilder überwiegend visualisiert wurden. Nutzen Sie die 360-Grad-Tour, um sich einen Eindruck vom tatsächlichen Zustand der Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Ausstattung und Details

Lage
- Begehrtes Villenviertel „Am Heidberg“ im Duisburger Süden
- Ruhige Seitenstraße mit hoher Privatsphäre
- Fußläufig zur St. George - The British International School
- Gute Anbindung nach Düsseldorf

Objektdaten
- Freistehende Villa, Baujahr 1937
- Umbauten 1982 und 1986
- Ca. 204 m² Wohnfläche
- Ca. 864 m² Grundstück
- Vollständig unterkellert
- Solide Bausubstanz mit Modernisierungspotenzial

Ausstattung & Highlights
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Drei Vollbäder und ein Gäste-WC
- Einbauküche inklusive
- Großer Südwestbalkon und Terrasse
- Gepflegter, eingewachsener Garten
- Sauna und Gartenzugang im Keller
- Carport und elektrisches Einfahrtstor

Vielseitige Wohnkonzepte
- Großzügiges Einfamilienhaus
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Separater Au-pair- oder Gästebereich
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten durch Modernisierung

Objektnummer: 26080030 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße des Villenviertels „Am Heidberg“ im Duisburger Süden. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich insbesondere durch seine aufgelockerte Bebauung, großzügige Grundstücke und ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld aus.
Ein besonderer Standortvorteil ist die fußläufige Erreichbarkeit der St. George's – The British International School, die insbesondere für international orientierte Familien eine attraktive Bildungseinrichtung darstellt.
Auch die infrastrukturelle Anbindung überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter das EDEKA Center Angerbogen, sowie Ärzte, Kindergärten und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.
Über die Stadtbahnlinie U79 besteht eine Verbindung in Richtung Duisburger Innenstadt und Düsseldorf. Die Haltestelle Am Kesselsberg ist gut erreichbar. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Verkehrsachsen für eine sehr gute Anbindung an das regionale Autobahnnetz.
Die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf macht den Standort auch für Berufspendler interessant. Gleichzeitig bieten die Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten im Duisburger Süden einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Grundstück, guter Infrastruktur und der Nähe zur internationalen Schule macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, die ein individuelles Zuhause im Duisburger Süden suchen.

Objektnummer: 26080030 - 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: 26080030 - 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