Duisburg / Huckingen

Einfamilienhaus mit Wärmepumpe, 2 Bädern, FB-Hzg und EEK A+ in begehrter Lage von Duisburg Huckingen

Objektnummer: 26080034



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 306 m²

Objektnummer: 26080034 - 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: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26080034
Wohnfläche	ca. 124 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	22.09.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	26.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie





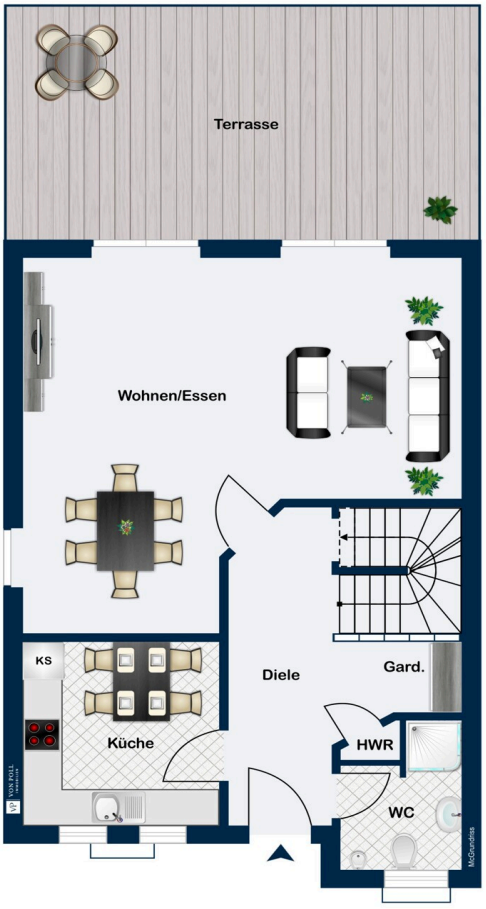
Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

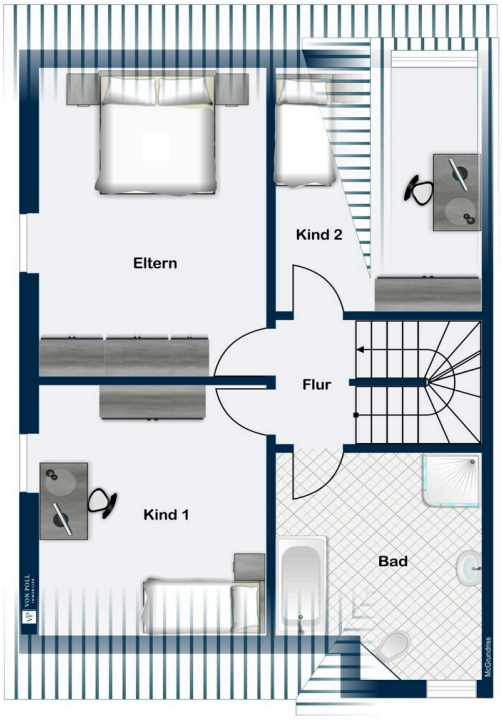
Die Immobilie

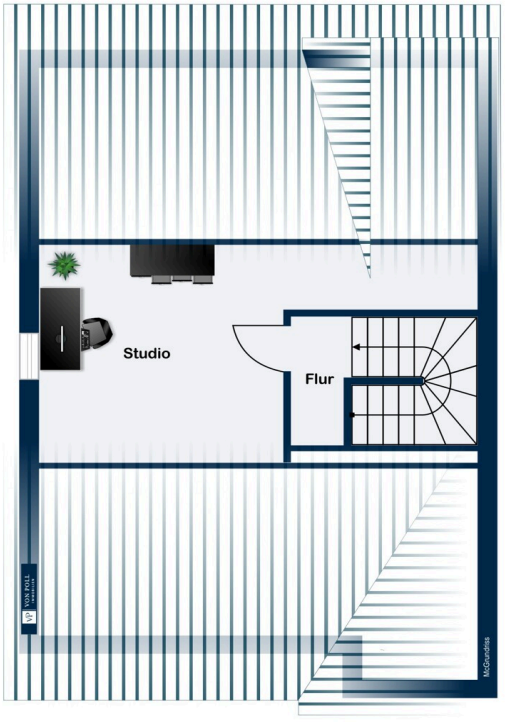


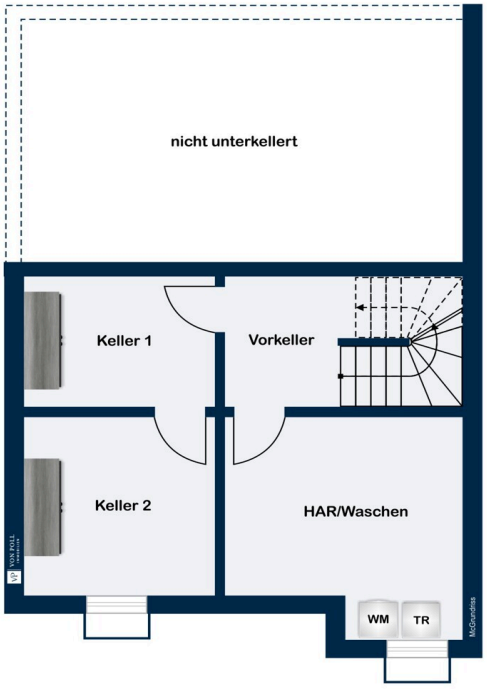
Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Grundrisse




Eltern
Kind 2
Flur
Kind 1
Bad


Studio
Flur



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: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ein erster Eindruck

Zukunftsorientierte Haustechnik, großzügige Flächen und eine familienfreundliche Lage an einer verkehrsberuhigten Spielstraße: Diese Doppelhaushälfte in Duisburg-Huckingen vereint alles, was ein Eigenheim heute auszeichnet. Das im Jahr 2009 errichtete Haus präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Auf ca. 125 m² Wohnfläche sowie im ausgebauten Dachgeschoss stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung. Das Grundstück umfasst ca. 306 m².

Durch die Lage an der Spielstraße ist das Verkehrsaufkommen gering, und Kinder können unbeschwert vor der eigenen Haustür spielen. Ein Vorzug, der im städtischen Umfeld nicht selbstverständlich ist.

Besonders hervorzuheben ist die energetische Qualität der Immobilie. Mit der Energieeffizienzklasse A+ erreicht das Haus die bestmögliche Einstufung auf der Skala des Energieausweises. Beheizt wird es über eine Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung gewährleistet. Für künftige Eigentümer bedeutet dies niedrige Energiekosten, eine weitgehende Unabhängigkeit von Öl und Gas sowie eine sehr gute Ausgangslage im Hinblick auf steigende energetische Anforderungen.

Die Raumaufteilung zeichnet sich durch ein hohes Maß an Flexibilität aus. Die Zimmer lassen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen und an die jeweilige Lebenssituation anpassen. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot, etwa um ein Gästezimmer, ein Homeoffice oder einen separaten Rückzugsbereich.

Zwei moderne Vollbäder steigern den Komfort im Familienalltag spürbar. Die Einbauküche im Landhausstil ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich stimmig in das Wohnambiente ein. Fliesen- und Parkettböden sind pflegeleicht und alltagstauglich. Die zweifach isolierverglasten Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die bei Bedarf Sonnen- und Sichtschutz ermöglichen.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist der Keller. Er wurde als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton ausgeführt und ist damit zuverlässig vor eindringender Feuchtigkeit geschützt. Die trockenen Räume bieten wertvollen Stauraum und Möglichkeiten für Hobbys oder Vorräte.

Die Terrasse bildet den Übergang zum schön angelegten Garten, der viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen bereithält. Eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab und stellen ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste sicher.

Diese Doppelhaushälfte verbindet eine erstklassige Energieeffizienz, ein durchdachtes Wohnkonzept und eine ruhige Lage. Sie richtet sich an Käufer, die Wert auf Qualität, Wirtschaftlichkeit und ein Zuhause mit Perspektive legen. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ausstattung und Details

Die Immobilie
Gepflegte Doppelhaushälfte, Baujahr 2009
ca. 125 m² Wohnfläche
ca. 306 m² Grundstück
5 Zimmer plus ausgebautes Dachgeschoss
Familienfreundliche Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße
Energie & Haustechnik
Hervorragende Energieeffizienzklasse A+
Moderne Wärmepumpe
Fußbodenheizung
Sehr niedriger Energiebedarf
Zukunftsorientierte Haustechnik ohne Abhängigkeit von Öl oder Gas
Wohnen & Ausstattung
Flexible Raumaufteilung für Familie und Homeoffice
Zwei moderne Vollbäder
Fliesen- und Parkettböden
Zweifach isolierverglaste Fenster mit Rollläden
Ausgebautes Dachgeschoss als zusätzlicher Wohn- und Rückzugsbereich
Keller
Keller als weiße Wanne ausgeführt
Trockene und vielseitig nutzbare Räume
Zusätzlicher Stauraum sowie Platz für Hobby und Vorräte
Außenbereich & Parken
Schön angelegter Garten
Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
Garage
Zwei zusätzliche Stellplätze
Das Besondere
Die Kombination aus A+ Energieeffizienz, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, großzügigem Raumangebot und der ruhigen Spielstraßenlage macht diese Immobilie zu einem besonders attraktiven und zukunftssicheren Zuhause für Familien.

Objektnummer: 26080034 - 47259 Duisburg / Huckingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten Wohnlage von Duisburg-Huckingen, in einem modernen und familienfreundlich geprägten Baugebiet gegenüber dem traditionsreichen Landgasthof Milser. Die Lage innerhalb einer verkehrsberuhigten Spielstraße bietet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr – ideale Voraussetzungen insbesondere für Familien mit Kindern.

Ein besonderer Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage im Duisburger Süden. Über die nahegelegenen Autobahnen A59, A524 und A3 sind sowohl Düsseldorf mit Flughafen und Messe als auch die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet der öffentliche Nahverkehr komfortable Verbindungen in Richtung Duisburger Innenstadt und Düsseldorf.

Auch für Familien bietet Huckingen ausgezeichnete Voraussetzungen. Verschiedene Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit der St. George's School, die das Bildungsangebot in der Umgebung zusätzlich bereichert.

Für den täglichen Bedarf verfügt Huckingen über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote sind schnell erreichbar. Mit dem EDEKA Center im Angerbogen, steht zudem ein umfangreiches Einkaufsangebot in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten die nahegelegenen Angerbachsauen mit ihren weitläufigen Grünflächen sowie Spazier- und Radwegen.

Die Lage verbindet damit auf besonders angenehme Weise ruhiges und familienfreundliches Wohnen in einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie kurzen Wegen nach Düsseldorf und in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Objektnummer: 26080034 - 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: 26080034 - 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