

Duisburg / Buchholz

# Geräumiges Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einheit & vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf tollem Grundstück in Buchholz

Objektnummer: 23080029



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 355 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 863 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

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

Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	23080029
Wohnfläche	ca. 355 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.12.2023	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten** in Duisburg und Umgebung.  
Für Sie in den besten Lagen.

- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**



Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/duisburg](http://www.von-poll.com/duisburg)

Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie

VP VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen





Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Die Immobilie





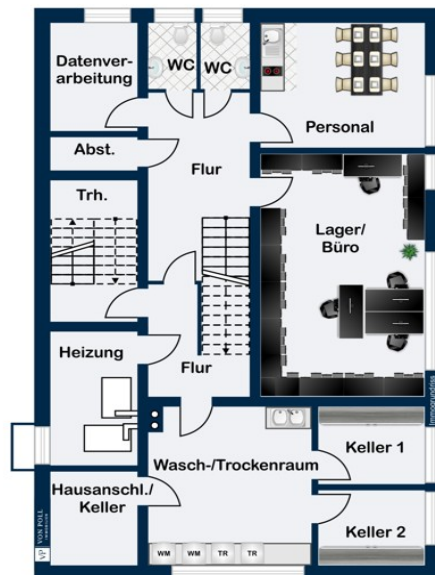
Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

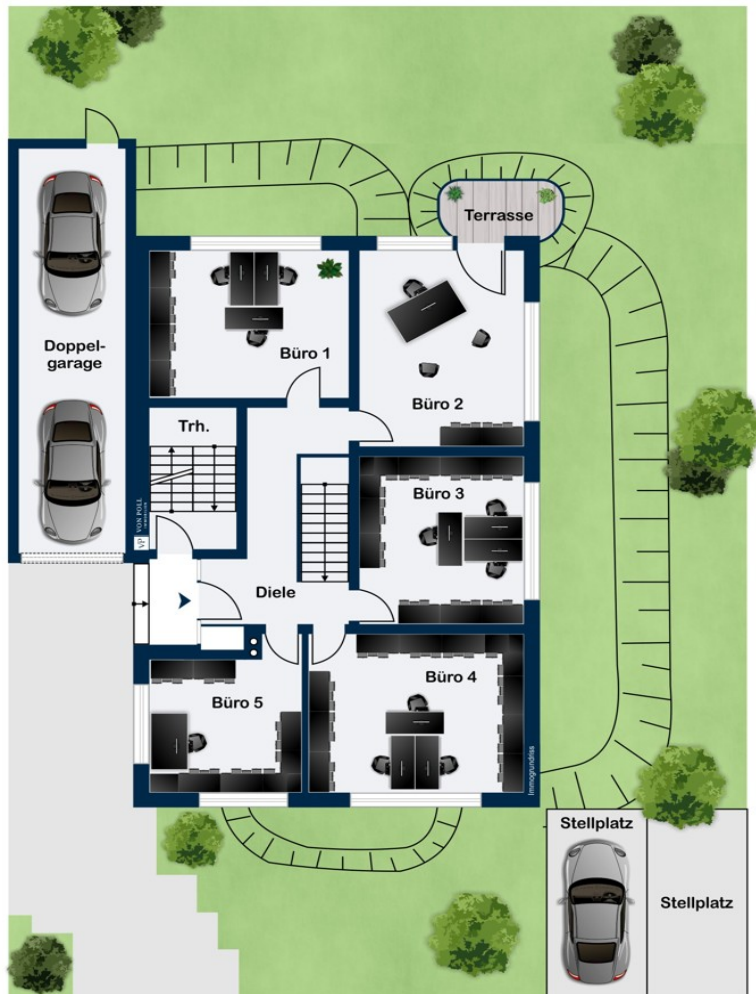
## Die Immobilie

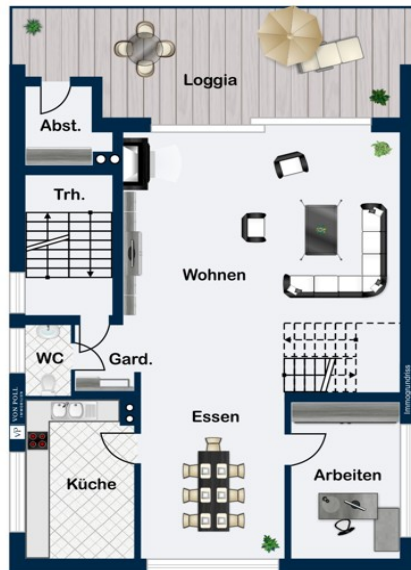


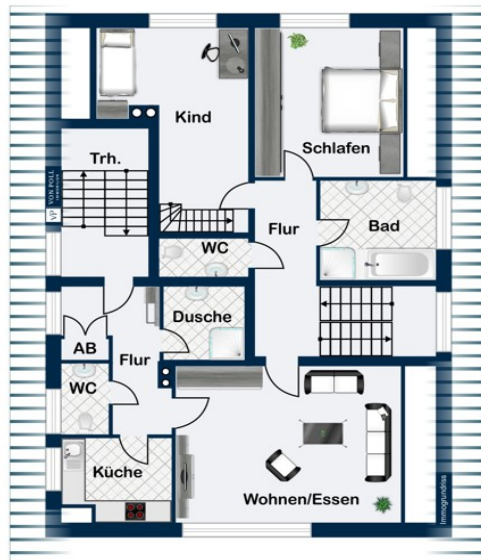
Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Grundrisse









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: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in hervorragender Lage in Duisburg Buchholz. Das freistehende Haus wurde im Jahr 1984 in massiver, gehobener Bauweise errichtet und befindet sich auf einem 863 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Gesamtfläche beträgt ca. 358 m<sup>2</sup>. Ganz aktuell liegt ein genehmigter Bauantrag vor, der es leicht ermöglicht, die Nutzfläche in Wohnfläche umzuwandeln und auf somit ca. 355m<sup>2</sup> Wohnfläche zu kommen, die sich wie folgt aufteilen: Wir nutzen den rechten Eingang und gelangen in die aktuell genutzte Steuerkanzlei. Hier finden Sie auf ca. 168 m<sup>2</sup> Fläche verteilt eine Diele, 6 Büros, eine Küche/Gemeinschaftsraum, 2 getrennte WC, einen Raum für die Datenverarbeitung und einen Abstellraum. Die Räume sind lichtdurchflutet und perfekt geschnitten. Betreten wir das Objekt durch den linken Eingang, gelangen wir in den Wohnbereich mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist zusätzlich als Nutzfläche ausgebaut. Das Zweifamilienhaus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Es bietet Platz für mindestens 2 Familien und lässt sich vielseitig nutzen, zum Beispiel als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Insgesamt stehen Ihnen alleine im aktuellen Wohnbereich 2 Küchen, 2 Bäder und 3 Gäste-WCs zur Verfügung. Ein Highlight des Hauses ist der riesige Wohn-Essraum mit einem Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der ebenfalls über einen Kamin verfügt und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Durch den Zugang zum Garten wird eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen. Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. Eine Gas-Brennwerttherme wurde 2015 installiert. Sowohl das Dach als auch die Fassade sind gedämmt, um eine optimale Energieeffizienz zu gewährleisten. Hier sind Sie mit einer Energieeffizienzklasse "C" sehr gut für die Zukunft aufgestellt. Die hochwertigen Mahagoni-Fenster sind mit Rolläden versehen und tragen zur Wärmeisolierung bei. Das Objekt ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenaktivitäten und lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Doppelgarage und mindestens 3 Stellplätze sorgen für eine entspannte Parksituation. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. Duisburg Buchholz bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nahezu perfekt. Sowohl die U79, als auch die S1 sind nur wenige Minuten entfernt. Auch die Autobahnen A3 und A59 sind naheliegend. So ist der Flughafen Düsseldorf auch zügig erreicht. Im Zusammenspiel mit dem hohen Freizeitwert durch die umliegende 6-Seen-Platte und die Nähe zum Remberger See bietet Ihnen diese Immobilie alle Vorzüge. Zusammenfassend handelt es sich bei diesem Angebot um ein gepflegtes

Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einheit mit einer Gesamtfläche von ca. 358 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück in erstklassiger Lage. Die hochwertige Bauweise, die moderne Ausstattung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien, Kapitalanleger oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Eine Besichtigung lohnt sich. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Alles zum Standort

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, gerade auch wegen der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Das hier angebotene Zweifamilienhaus zzgl. Steuerkanzlei befindet sich in beehrter Lage von Duisburg Buchholz, nur wenige Minuten entfernt von der sehr renommierten Internationalen Englischen "St. George's - The English International School"! Die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 15 Autominuten erreichbar. Überhaupt ist die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt hervorragend. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Neben einer hervorragenden PKW-Anbindung gibt es diverse Buslinien und eine erstklassige Anbindung nach Düsseldorf und die umliegenden Städte über die Stadtbahn U79 und die S1, die gerade mal 300 m entfernt ist. Für den täglichen Einkauf eignet sich besonders das EDEKA-Center am Angerbogen. Nur ein paar hundert Meter vom Haus entfernt finden Sie die 6-Seen Platte. Ohne Zweifel profitieren Sie damit von einem hohen Freizeitwert. Rad- und Wanderwege, friedliche Waldstücke, schöne Seeausblicke, große Spielplätze, ein Freibad und eine Campingwiese machen die Sechs-Seen-Platte zu einem beliebten Ausflugsziel für Spaziergänger, Familien und Naturfreunde. Der Yachtclub punktet ebenfalls mit einer hohen Anziehungskraft. Das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen, Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Im Süden Duisburgs gelegen gehört Buchholz zu den begehrtesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum. Die fabelhafte Kombination aus einem hohen Freizeitwert und der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, hat nicht zuletzt dazu beigetragen, den Stadtteil Buchholz zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort werden zu lassen.



Objektnummer: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2023. Endenergiebedarf beträgt 98.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 23080029 - 47249 Duisburg / Buchholz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55 Duisburg  
E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)