Duisburg / Buchholz

EFH aus 2013 mit 4 Schlafzimmern, FB-Heizung & Energieeffizienz B nahe der 6-Seen-Platte in Buchholz

??????? ????????: 25080014

???? ??????: 699.000 EUR • ?????????: ca. 146 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 254 m²

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ??? ?????

??????? ????????	25080014
?????????	ca. 146 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	2013
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	699.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.08.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	59.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2013

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

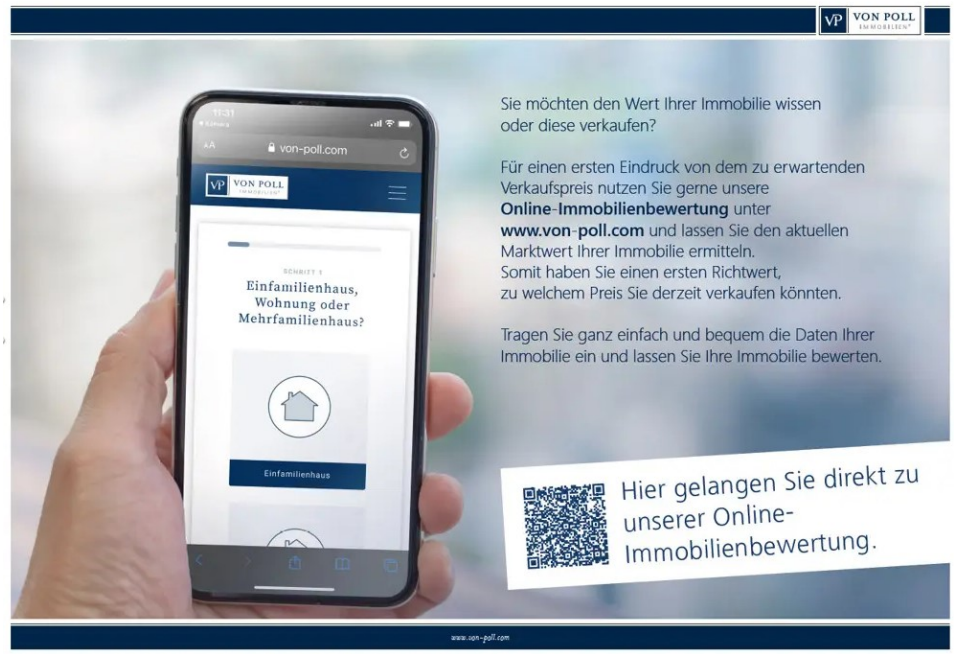
?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????



??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

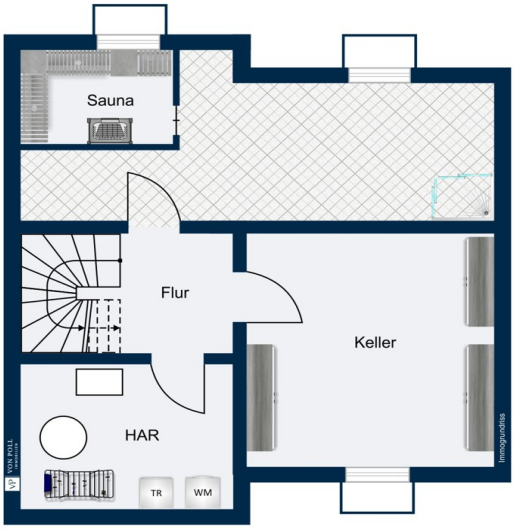
?? ???????

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

??????

Zimmer 3
Zimmer 1
Flur
Zimmer 2
Bad
Innungsgasse

DF
Studio
DF
Bad
Immogrundriss


Sauna
Flur
Keller
HAR
TR
WM
Immogrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 2013 erbaut und 2014 fertiggestellt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 146 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 254 m² eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die bevorzugte Wohnlage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur 6-Seen-Platte sowie durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der S-Bahn-Linie S1, die fußläufig in nur 400 Metern zu erreichen ist.
Die Raumaufteilung präsentiert sich funktional und modern. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer sowie drei Bäder zur Verfügung, die Komfort und Privatsphäre für alle Familienmitglieder gewährleisten. Im Erdgeschoss bietet eine hochwertige Fußbodenheizung ein angenehm warmes Wohnklima. Die Einbauküche besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, ist bereits im Preis inkludiert und lässt keine Wünsche offen.
Besonders hervorzuheben ist der separate Wohnbereich im Dachgeschoss, der zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten bietet. Der große Keller wurde ausgebaut und beherbergt nun einen attraktiven Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessraum und zusätzlicher Dusche. Aus energetischer Sicht punktet das Haus mit einer Gasbrennwertheizung, ergänzt durch eine Solartherme und erreicht damit die Energieeffizienzklasse B.
Ein weiteres Highlight ist die 32 m² große Terrasse, die zum Verweilen einlädt und genügend Platz für gesellige Abende oder entspannte Sonnentage bietet. Der Außenbereich wird durch ein praktisches Gerätehaus vor dem Gebäude komplettiert, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Von der bequemen Fußbodenheizung im Erdgeschoss über das elektrische Sektionaltor der Garage bis hin zum beheizten und gedämmten Keller – hier wurde an alles gedacht, was modernen Wohnkomfort ausmacht. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine gehobene Ausstattungsqualität.
Durch die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten wirkt das Haus stets einladend und freundlich. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Raumes und ist ideal für Familien geeignet, die Wert auf ausreichend Platz und Komfort legen. Der großflächige Kellerraum, der als Sauna und Fitnessraum genutzt wird, bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Wellness und Erholung im eigenen Zuhause.

Dieses Einfamilienhaus ist eine Gelegenheit, die durch ihre Ausstattung, Lage und

Gestaltung überzeugt. Wir laden Sie ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

????????????? ??? ???????

Objektüberblick:
• Gepflegtes Einfamilienhaus (Baujahr 2013/14) mit 146 m² Wohnfläche auf 254 m² Grundstück
• Perfekte Familienimmobilie: 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, hochwertige Einbauküche inklusive
• Moderne Raumaufteilung mit separatem Wohnbereich im Dachgeschoss
• Wellness-Keller mit Sauna, Fitnessraum und Dusche
Highlights der Ausstattung:
? Fußbodenheizung (EG), Solarthermie & Gasbrennwertheizung (Energieeffizienzklasse B)
? Große Terrasse (32 m²) + Gerätehaus für zusätzlichen Stauraum
? Beheizter & gedämmter Keller, elektrisches Sektionaltor für die Garage
Top-Lage:
• Nähe zur 6-Seen-Platte – ideal für Natur- und Freizeitliebhaber
• S-Bahn-Anschluss (S1) nur 400 m entfernt – exzellente Verkehrsanbindung
• Ruhige, bevorzugte Wohngegend mit Familienfreundlichkeit
Ihr Vorteil:
• Sofort bezugsfertig in erstklassigem Zustand
• Moderner Komfort mit hoher Energieeffizienz
• Flexible Nutzung durch zusätzlichen Wohn- und Wellnessbereich
Ihre Chance:
Dieses Haus vereint moderne Architektur, hohen Wohnkomfort und perfekte Infrastruktur. Ideal für Familien, die Wert auf Lifestyle und Lage legen.

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

??? ??? ??? ??????????

Das charmante Einfamilienhaus liegt im beliebten und familienfreundlichen Stadtteil Duisburg-Buchholz, einer grünen Oase mit exzellenter Infrastruktur und bester Anbindung. Die Lage vereint Ruhe, Natur und Urbanität perfekt – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben in einer dynamischen Region zu schätzen wissen.

Natur & Freizeit:
Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die 6-Seen-Platte, ein wahres Paradies für Erholungssuchende und Aktivurlauber. Ob Spaziergänge am Wasser, Radfahren, Joggen oder Wassersport – hier finden Sie Raum für Entspannung und Freizeitvergnügen direkt vor der Haustür.

Exzellente Verkehrsanbindung:
Die nahegelegene S-Bahn-Haltestelle ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das Zentrum von Duisburg sowie an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die in nur etwa 20 Minuten erreichbar ist. Dank der hervorragenden Autobahnanbindung (A59, A40, A42) sind auch andere Metropolen wie Essen oder Dortmund schnell zu erreichen – perfekt für Berufspendler und Reisende.

Umfassende Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten:
Buchholz überzeugt mit einer hervorragenden Nahversorgung: Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken und gemütliche Cafés sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem finden Sie in der Umgebung zahlreiche top bewertete Schulen und Kindergärten, was diesen Standort besonders für Familien attraktiv macht. Ein besonderes Highlight ist die renommierte St. George’s – The British International School, die exzellente Bildungsmöglichkeiten bietet und internationalen Flair in die Region bringt.

Fazit:
Dieses Einfamilienhaus in Duisburg-Buchholz bietet nicht nur ein idyllisches Zuhause in ruhiger, grüner Lage, sondern auch alle Vorteile einer modernen, gut erschlossenen Stadtregion. Die Nähe zur Natur, die exzellente Verkehrsanbindung und die erstklassige Infrastruktur machen diese Immobilie zu einer einmaligen Gelegenheit – für ein Leben in Komfort und mit besten Zukunftsperspektiven.

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 59.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ????????: 25080014 - 47249 Duisburg / Buchholz

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com