Duisburg / Huckingen

Freistehendes EFH mit ca. 243 m² WFL auf 1018 m² Grundstück & tollem Garten in Toplage von Huckingen

Objektnummer: 24080035

KAUFPREIS: 1.099.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 243 m² • **ZIMMER:** 7.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.018 m²

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

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

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24080035
Wohnfläche	ca. 243 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.099.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	126.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

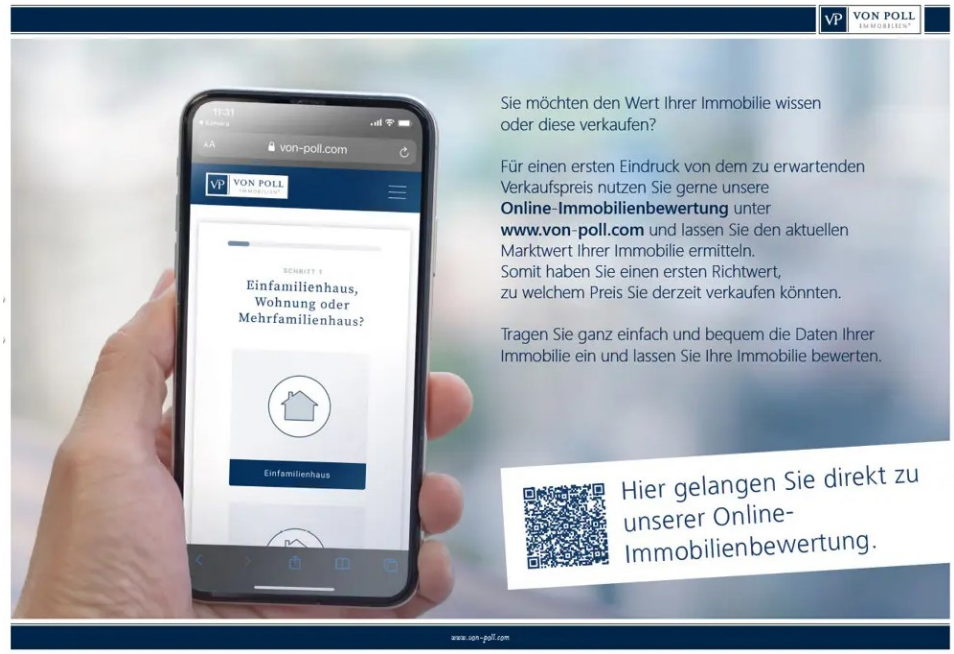
Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

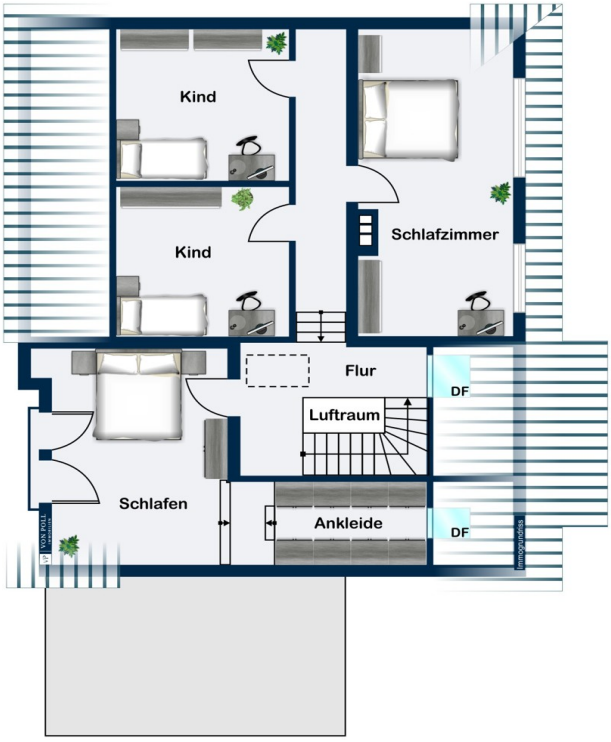
Die Immobilie

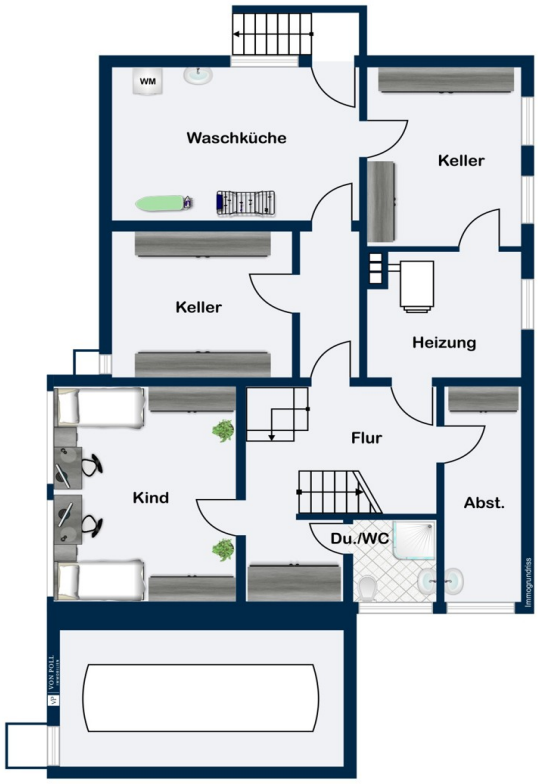
Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Grundrisse


Kind
Kind
Schlafzimmer
Flur
DF
Luftraum
Schlafen
Ankleide
DF



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: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage mit einer Wohnfläche von ca. 243 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1018 m². Das im Jahr 1963 erbaute und 2006 umfassend modernisierte sowie erweiterte Haus bietet durch seine individuelle Architektur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für eine große Familie. Das Haus erstreckt sich über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, und bietet damit reichlich Platz für die ganze Familie. Die hohen Decken in den Wohnräumen verleihen dem Haus ein großzügiges Raumgefühl und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hervorzuheben ist das Master-Schlafzimmer, das über einen direkten Zugang zu einem großen, begehbaren Kleiderschrank verfügt. Die zwei modernisierten Badezimmer sind stilvoll gestaltet und bieten ausreichend Komfort für Familienmitglieder und Gäste. Zusätzlich gibt es einen separaten Bereich, der sich hervorragend für ein Au-Pair eignet, wodurch das Haus auch optimal auf die Bedürfnisse von Familien mit Unterstützung ausgerichtet ist. Der großzügige Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet genug Platz für entspannte Familienabende oder gesellige Treffen mit Freunden. Angrenzend befindet sich eine Echtholzterrasse, die nahtlos in den weitläufigen Garten übergeht. Der Garten ist gepflegt und bietet aufgrund seiner Größe vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung. Für die Arbeit von zu Hause aus sind die Gegebenheiten ebenfalls bestens, da einzelne Räume natürlich auch flexibel als Home Office nutzbar sind, sodass Ruhe und Konzentration gewährleistet sind. Das Einfamilienhaus steht auf einem eingewachsenen Grundstück, das Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Lage zeichnet sich durch eine gute infrastrukturelle Anbindung aus, während gleichzeitig ein ruhiges Wohnumfeld gewährleistet ist. Interessenten, die nach einem großzügigen und modernen Zuhause suchen, werden hier fündig. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und erleben Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Ausstattung und Details

Topangebot: Elegantes Wohnhaus mit Charakter und großem Grundstück
Absolute Toplage: Exklusive Wohnlage im begehrten Duisburger Süden – beste Anbindung, Ruhe & Infrastruktur am Landschaftsschutzgebiet
Architektonisches Highlight: Stilvolles Haus mit hohen Decken, lichtdurchfluteten Räumen & hochwertiger Ausstrahlung
Großzügige Raumaufteilung: Insgesamt 6 mögliche Schlafzimmer – ideal für Familien oder Gästebereich
Traumgrundstück: Großzügiges, gepflegtes Grundstück mit viel Privatsphäre und Gestaltungspotenzial
Ein seltenes Angebot – perfekt für anspruchsvolle Käufer, die Lage, Stil und Raum vereinen möchten.

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Alles zum Standort

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Lagen Duisburgs – im charmanten Stadtteil Huckingen. Der Duisburger Süden zählt zu den renommiertesten Wohngebieten der Stadt, nicht zuletzt wegen seiner unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Diese erstklassige Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbaner Lebensqualität und naturnaher Idylle. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur sehr renommierten **Internationalen Englischen Schule „St. George's – The English International School"**, die in nur rund 3 Autominuten erreichbar ist. Noch unkomplizierter gestaltet sich der Weg mit der Stadtbahn U79, deren Haltestelle in nur 5 Gehminuten zu erreichen ist. Diese hervorragende Anbindung macht das Haus besonders attraktiv für Familien mit schulpflichtigen Kindern. Die Cochemer Straße selbst gehört mit ihren einzigartigen Grundstücken zu den gefragtesten Adressen in Duisburg. Das angrenzende **Landschaftsschutzgebiet mit dem Alten Angerbach** verleiht der Umgebung einen besonderen Charme und lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Radtouren ein. Die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem **Remberger See** und dem **Angerbach** bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten – ob Tennis, Reiten, Golfen, Schwimmen oder einfach nur das Genießen der Natur. Die **Verkehrsanbindung** ist in jeder Hinsicht hervorragend: Über die A59, A3, B524 und B8n gelangen Sie schnell in die Duisburger Innenstadt, zu den Ruhrgebietszentren wie Essen oder nach Düsseldorf. Auch der **Düsseldorfer Flughafen (DUS)** ist in kurzer Zeit erreichbar. Neben der exzellenten PKW-Anbindung bietet die U79 eine schnelle und komfortable Verbindung nach Düsseldorf, während diverse Buslinien die Mobilität innerhalb der Region sicherstellen. Für den täglichen Bedarf ist das **EDEKA-Center am Angerbogen** nur einen Steinwurf entfernt. Zudem laden die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Huckinger Innenstadt zum Bummeln und Verweilen ein. Der Duisburger Süden, und insbesondere Huckingen, hat sich in den letzten Jahren zu einer der renommiertesten Wohnlagen im gesamten Duisburger Großraum entwickelt. Die hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie berufliche Perspektiven bietet, trägt maßgeblich dazu bei. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine einzigartige Kombination aus exklusiver Lage, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Ein idealer Wohnstandort für Familien, Berufstätige und alle, die das Besondere zu schätzen wissen.

Objektnummer: 24080035 - 47259 Duisburg / Huckingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 126.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24080035 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com