Duisburg / Am Heidberg

Malerisches Grundstück mit Altbestand mit ca. 1275 m² Fläche im Villenviertel Am Heidberg

CODE DU BIEN: 25080020

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 167 m² • **PIÈCES:** 5.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.275 m²

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25080020
Surface habitable	ca. 167 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1955
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	659.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1993
État de la propriété	Démolition
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	418.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

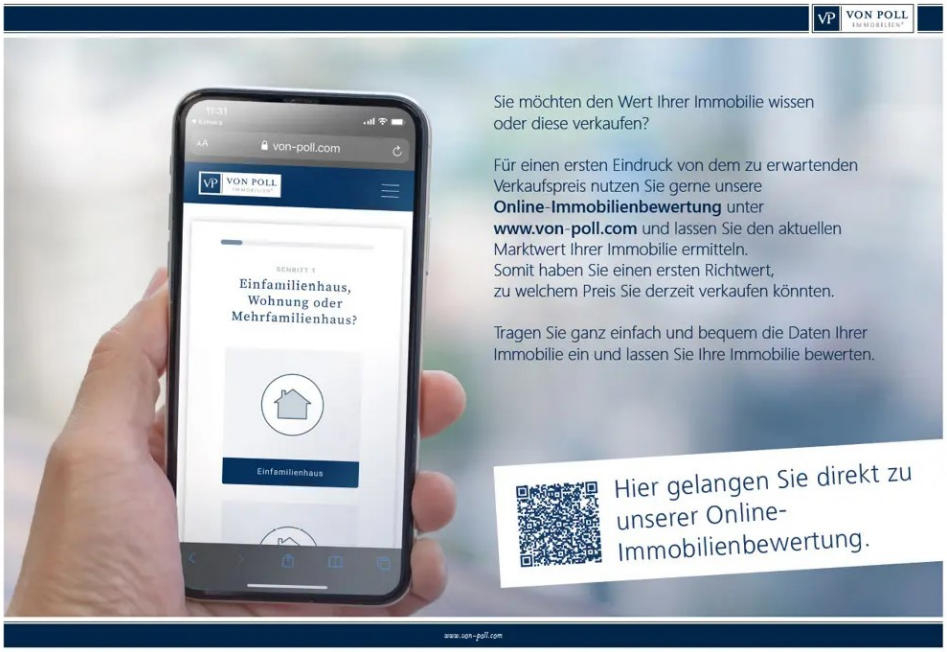
La propriété

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

La propriété

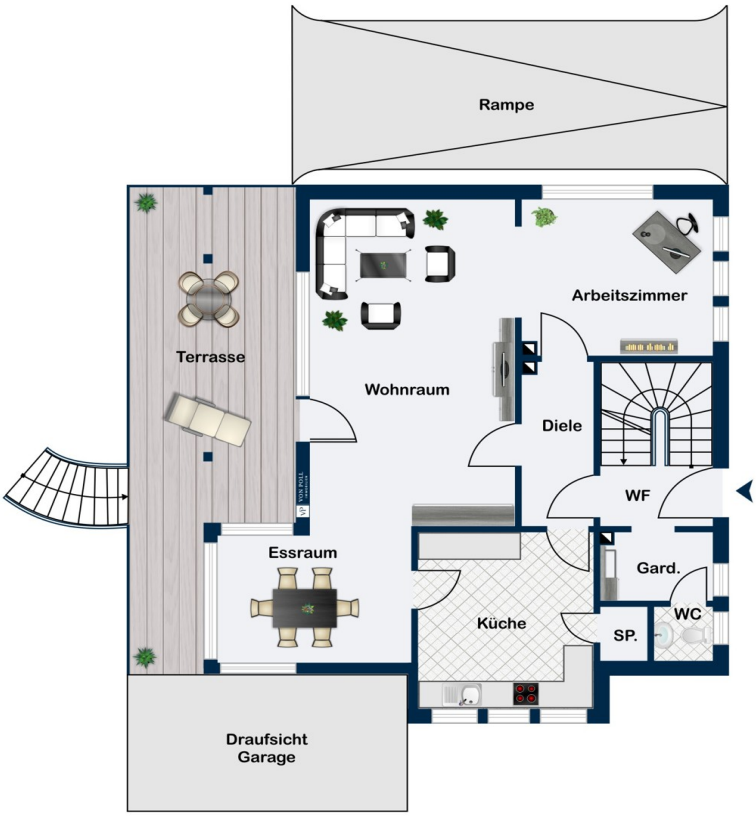
CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

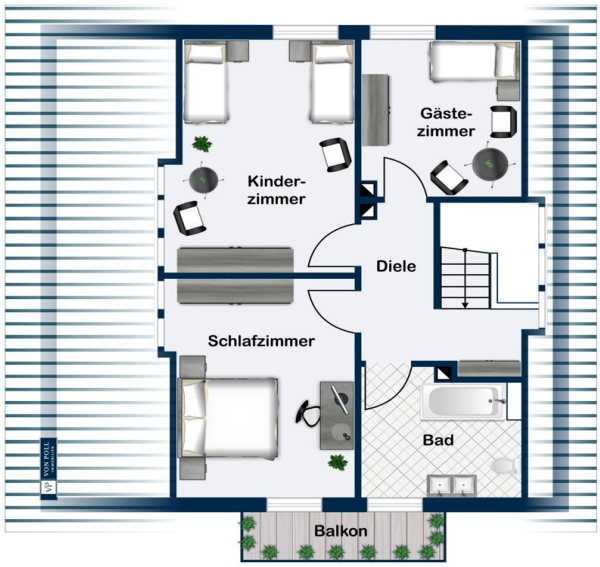
La propriété

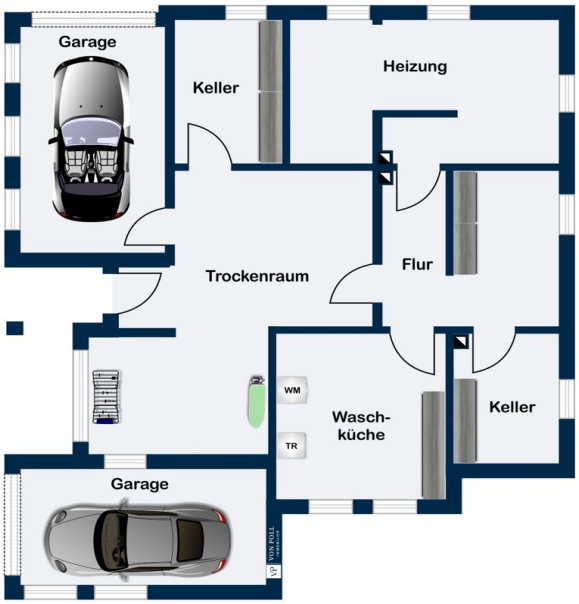


CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Plans d'étage




Kinder-
zimmer
Gäste-
zimmer
Diele
Schlafzimmer
Bad
Balkon



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Une première impression

Diese Immobilie präsentiert sich in erstklassiger Lage im renommierten Villenviertel "Am Heidberg" im Duisburger Süden. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 1275 m² bietet sich hier die Gelegenheit, ein einzigartiges Bauprojekt zu realisieren. Die Umgebung wird geprägt von gewachsenen Grundstücken mit einer besonderen Atmosphäre, die durch den Bebauungsplan geschützt ist, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den Charakter des Viertels zu bewahren. Die Lage ist besonders attraktiv für Familien, da die renommierte St. George - The British International School in unmittelbarer Nähe liegt. Diese Bildungseinrichtung genießt einen hervorragenden Ruf und stellt einen bedeutenden Vorteil für Familien dar, die Wert auf hochwertige Bildungsangebote legen. Die Nähe zu dieser Schule kombiniert mit der ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Lage, macht dieses Grundstück zu einer idealen Wahl. Das Grundstück weist einen Altbestand auf, der entweder saniert oder abgerissen werden könnte, um Platz für ein neues Bauprojekt zu schaffen. Die bestehende Bebauung bietet Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und kann den Vorstellungen und Anforderungen des zukünftigen Eigentümers angepasst werden. Durch die sanfte Topografie des Grundstücks können unterschiedliche Architekturstile realisiert werden, bei denen die natürliche Umgebung in das Baukonzept integriert wird. Die Infrastruktur des Duisburger Südens hat sich über die Jahre kontinuierlich entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken und gastronomische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr gesichert. So lassen sich sowohl die Duisburger Innenstadt als auch das benachbarte Düsseldorf schnell und bequem erreichen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie und ihr attraktives Grundstück im begehrten Villenviertel "Am Heidberg" eine einzigartige Gelegenheit zur Verwirklichung eines individuellen Wohnprojekts. Der bestehende Altbestand kann entweder erhalten und modernisiert oder vollständig neu gestaltet werden, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Kombination aus hervorragender Lage, weitläufiger Grundstücksfläche und der Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt. Interessenten, die Wert auf eine repräsentative Adresse in einer gehobenen Nachbarschaft legen, sollten diese Chance nicht verpassen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen und Möglichkeiten dieses einzigartigen Grundstücks zu überzeugen. Eine solche Gelegenheit bietet die Grundlage für eine langfristige Investition in Ihre Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Détails des commodités

Die Immobilie liegt in einem exklusiven, villenartig bebauten Wohngebiet mit großzügigen, gewachsenen Grundstücken. Ein Bebauungsplan sichert den Charakter des Viertels und schützt vor Überverdichtung.
Highlights:
? Premiumlage mit hochwertiger Wohnumgebung
? Nähe zur St. George’s International School (perfekt für Familien) (nur 700 m)
? Schnelle Anbindung an Düsseldorf (Landeshauptstadt in wenigen Minuten), Düsseldorfer Flughafen nur ca. 15 Autominuten
? Ausgezeichnete Infrastruktur (Autobahn A40/A59/A524, B8, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung)
? Zukunftssicher durch geschützte, ruhige Wohnlage
Ideal für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Lagevorteile und Werterhalt schätzen.

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie liegt im exklusiven und ruhigen Villenviertel "Am Heidberg", das durch seine großzügigen Grundstücke und gehobene Wohnatmosphäre besticht. Der besondere Charakter dieses Viertels wird durch einen Bebauungsplan langfristig geschützt, der eine zu dichte Bebauung verhindert und damit die Exklusivität sowie Werthaltigkeit der Immobilien sichert. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für anspruchsvolle Bewohner. Für den täglichen Bedarf steht das Edeka Center Angerbogen zur Verfügung, während mit der renommierten St. George - The British International School und der bilingualen Sternenschule erstklassige Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe liegen. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Arztpraxen, Apotheken und dem St. Anna Krankenhaus optimal gewährleistet. Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft ideal angebunden. Über die B8 und A59 sowie die A524 erreicht man schnell die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Die U79-Haltestelle Kesselberg am Landgasthof Milser in unmittelbarer Nähe bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Düsseldorfer Flughafen ist lediglich 15 Autominuten entfernt. Diese Immobilie vereint somit gehobenen Wohnkomfort in exklusiver Lage mit der perfekten Infrastruktur für Familien und Berufstätige. Ein idealer Ort für alle, die Wert auf Privatsphäre, Lifestyle und erstklassige Anbindung legen.

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 418.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 25080020 - 47259 Duisburg / Am Heidberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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