

Duisburg

# Maisonette-Wohnung \*vermietet\* über den Dächern von Rheinhausen

*Objektnummer: 25070024K*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

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

Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070024K	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Vermietbare Fläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	62.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.09.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



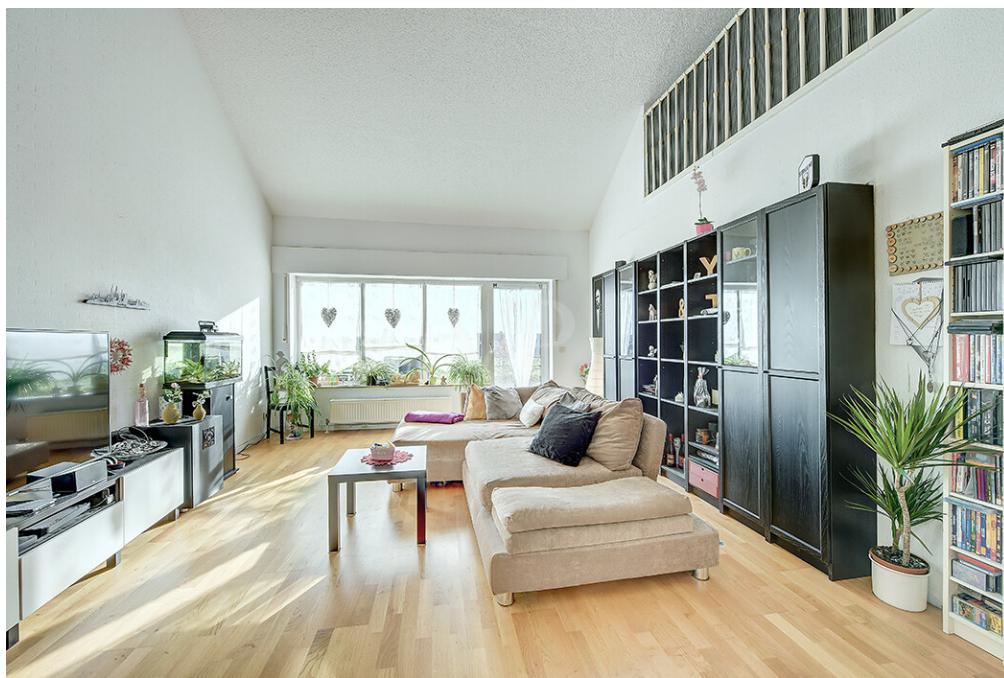
Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



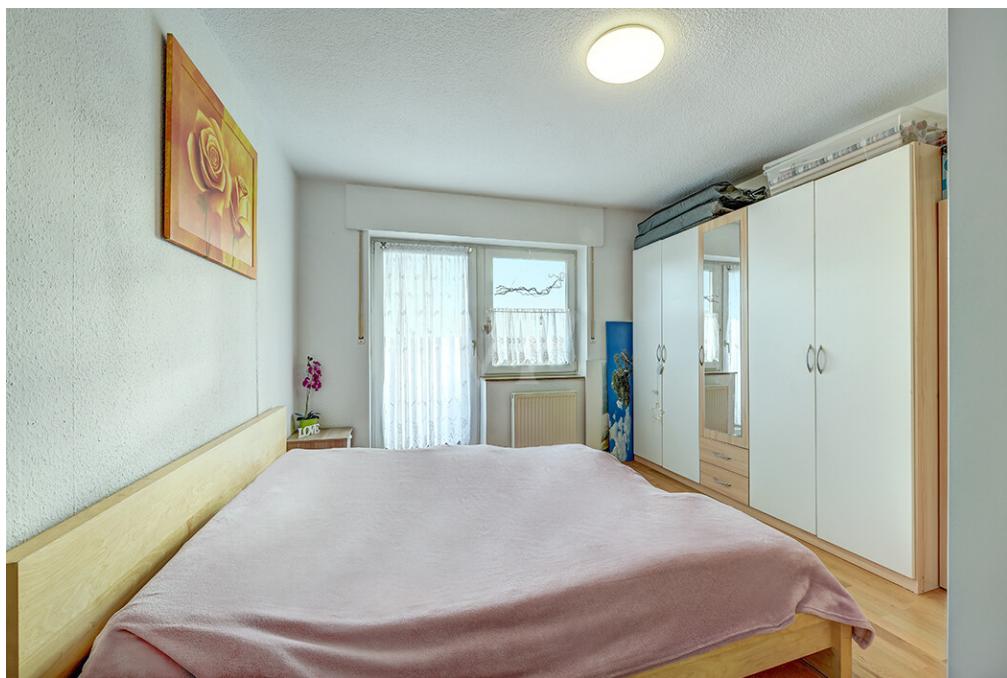
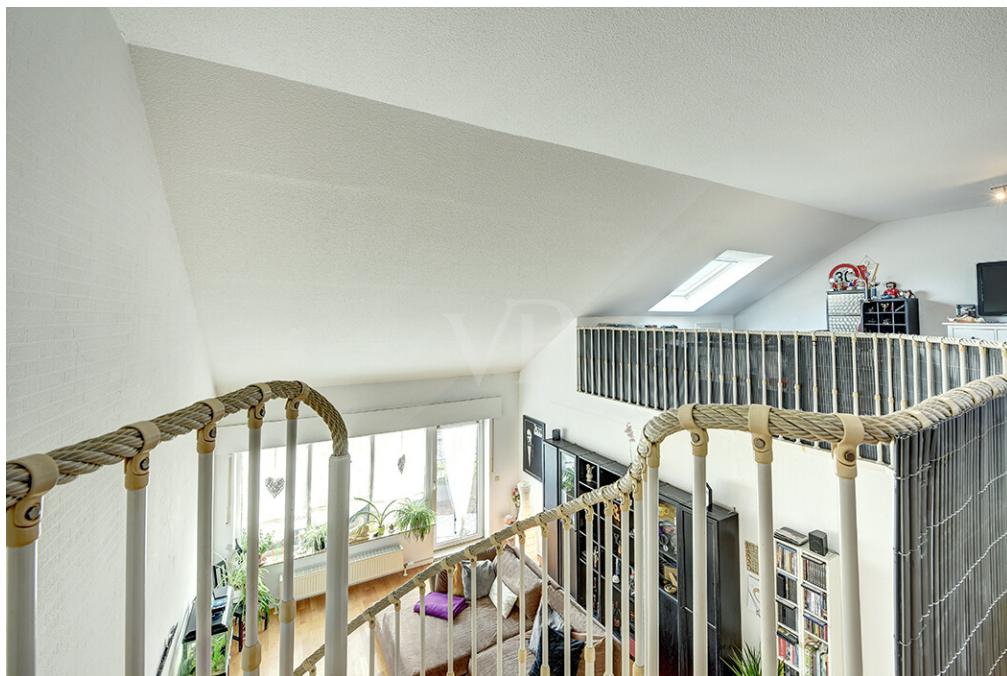
Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Ein erster Eindruck

In zentraler und beliebter Wohnlage in Duisburg-Rheinhausen befindet sich diese gepflegte Maisonettewohnung in einer charmanten Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese Kapitalanlage verfügt über eine Wohnfläche von 117 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für seine zufriedenen und solventen Mieter. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 1 Bad, sowie ein Gäste-WC. Der Wohnzimmerbereich ist mit einer Leichtbauwand getrennt worden. Man könnte hier mit geringem Aufwand auch ein offenes Wohn-Esszimmer gestalten, falls weniger Schlafzimmer benötigt werden.

Der Wohnbereich erstreckt sich über das 3. OG und besteht aus einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, einer hellen, geräumigen Küche und einer Diele, sowie einer praktischen Abstellkammer.

Besonders hervorzuheben ist der Zugang zum Balkon vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus, von dort aus man einen herrlichen Blick über die Dächer von Rheinhausen hat.

Ein weiteres Schlaf- bzw. Kinderzimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Daran angrenzend liegt das hellgrau geflieste Gäste-WC ausstaffiert mit WC und Waschtisch. Hier direkt daneben liegend befindet sich ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne, Waschbecken, WC ebenfalls hellgrau gefliest. Beide Bäder sind mit Ventilator zur optimalen Belüftung ausgerüstet.

Im oberen Bereich dieser Maisonettewohnung, erstreckt sich die wunderschöne Empore. Durch das Wohnzimmer gelangt man über eine formschöne Wendeltreppe in ein weiteres, große Zimmer, das auch hervorragend als Home-Office, zusätzliches Wohnzimmer, Lesezimmer oder Fitnessbereich genutzt werden kann. Ein wunderbarer offener Raum, um das Wohngefühl noch individueller gestalten zu können.

Außerdem steht ein großer Kellerraum, sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Autoliebhaber aufgepasst! Für bequemes Parken sorgen die zwei Garagen mit separaten Stromanschlüssen. Das Glück gleich zwei Garagen zugeordnet zu haben, kommt äußerst selten vor!!!

Des Weiteren können Besucherparkplätze genutzt werden, sowie ein kleiner Spielplatz mit Sandkasten steht den Bewohnern zur Verfügung.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Größe, Lage und Ausstattung.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit vermietet ist und sich ideal für Kapitalanleger eignet. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Kapitalanlage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin.

Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung mit Heizkörpern / Wasserspeicher
- Böden: massives Echtholzparkett (2014 erneuert), helle Fliesen
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (außen grün, innen weiß), teilweise elektrischen Rollos
- DG Fenster: Velux Kunststofffenster (2013 erneuert)
- Türen: Echtholz-Furnier
- 1 Bad: Dusche, Wanne, Waschbecken, WC, hell gefliest, mit Raumluftventilator
- 1 Gäste: Waschbecken + WC, hell gefliest, mit Raumluftventilator
- Küche: geräumig mit Stellplatz für Tisch / Stühle (schönes Eckfenster)
- 2 Schlafzimmer
- sehr große Empore mit zusätzlichem Raum im DG (z.B. Home-Office)
- großer Balkon: verzinktes Geländer, Beleuchtung und Stromanschlüssen
- Balkon: mit Terracotta-farbigen Bodenplatten
- großer Kellerraum mit Fenster
- Wasch- u. Trockenraum, mit sep. Wasseruhr und Stromanschluss, Zuordnung zur ETW
- 2 Garagen (vermietet) mit sep. Stromanschuss, (Garagendächer 2025 abgedichtet, ggf. Einbau Balkonkraftwerk möglich)

**Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Alles zum Standort

Hier finden Sie einen der schönen und grünen Stadtteile von Duisburg. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets.

Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Moers (Schwafheim) und Duisburg (Rheinhausen und Bergheim). Man vereint hier die Vorzüge einer Großstadt und ist trotzdem mitten in der Natur. Der Volkspark und Werhauser Wardt sind nur einige wenige Aufzählungen für schöne, ausgedehnte Spaziergänge usw.

Die unmittelbare Nähe zu diversen Seen (Töppersee und Elfrather See etc. mit div. Wassersportmöglichkeiten) macht das Leben hier sehr angenehm.

Verkehrstechnisch gesehen bleiben keine Wünsche offen, die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar und ohne Auto ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen (direkt vor der Haustür) schnell in der Innenstadt, in Moers, in Krefeld und sogar in Düsseldorf.

Zahlreiche Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind zum Teil Fußläufig erreichbar.

**Objektnummer: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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