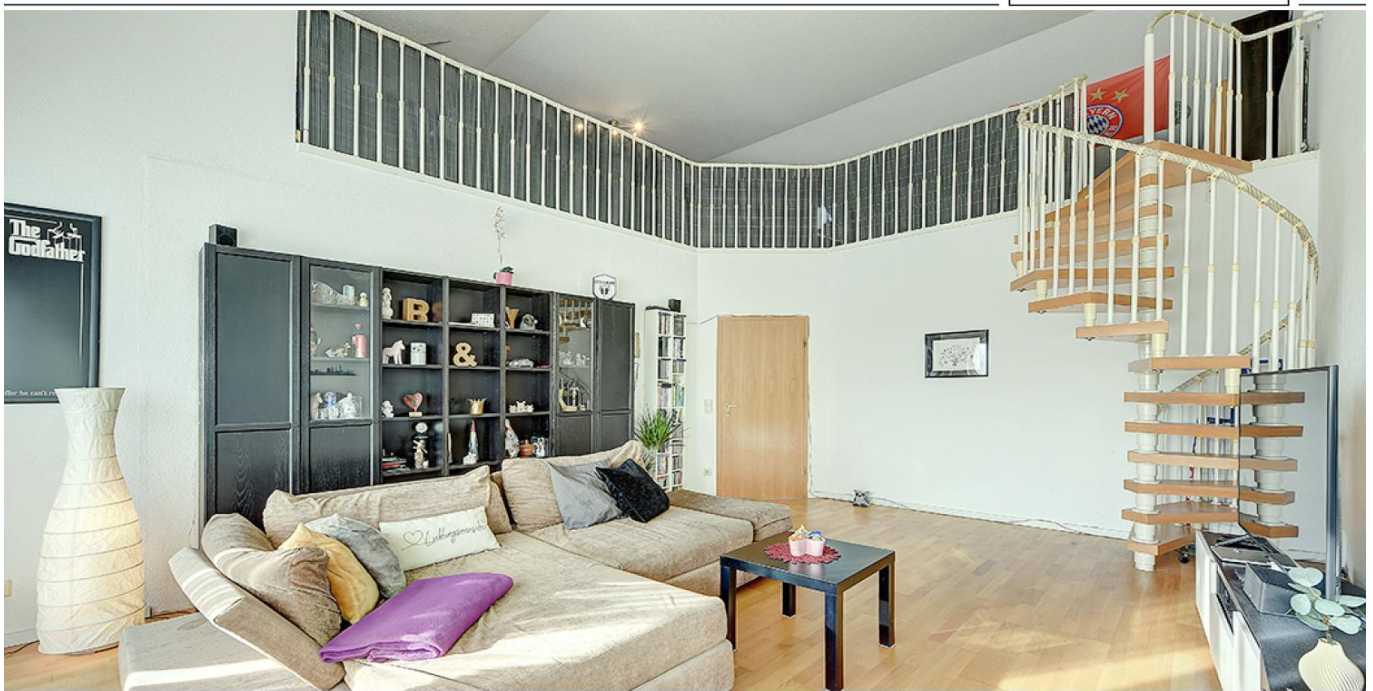


Duisburg

# Maisonette apartment \*rented\* above the rooftops of Rheinhausen

Property ID: 25070024K



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## At a glance

Property ID	25070024K	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 117 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Rentable space	ca. 117 m <sup>2</sup>
Year of construction	1994	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.09.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **A first impression**

Located in a central and sought-after residential area of Duisburg-Rheinhausen, this well-maintained maisonette apartment is situated within a charming condominium complex. This investment property offers 117 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for its satisfied and financially sound tenants. The apartment comprises four rooms, including two bedrooms, a bathroom, and a guest WC. The living area is currently separated by a partition wall, allowing for easy conversion to an open-plan living and dining room if fewer bedrooms are required. The living area extends across the third floor and consists of a spacious, light-filled living room, a bright and airy kitchen, a hallway, and a practical storage room. A particular highlight is the access to the balcony from both the living room and the bedroom, offering stunning views over the rooftops of Rheinhausen. A further bedroom/children's room is also located on this floor. Adjacent to this is the light gray tiled guest WC, equipped with a toilet and washbasin. Adjacent to the living room is a spacious bathroom with a shower, bathtub, sink, and toilet, also tiled in light gray. Both bathrooms are equipped with fans for optimal ventilation. The upper level of this maisonette apartment features a beautiful gallery. A stylish spiral staircase leads from the living room to another large room, ideal as a home office, additional living room, reading room, or fitness area. This wonderful open space allows for even more personalized living. A large basement storage room and a shared laundry room are also available. Attention car enthusiasts! Two garages with separate electrical outlets provide convenient parking. Having two garages assigned to you is extremely rare! Visitor parking spaces are also available, and a small playground with a sandbox is provided for residents. Overall, this property offers an ideal combination of size, location, and amenities. Please note that the apartment is currently rented and is ideally suited for investors. Therefore, don't hesitate to schedule a viewing appointment today. We look forward to seeing you!

**Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Details of amenities**

- 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. Stromanschluss, (Garagendächer 2025 abgedichtet, ggf. Einbau Balkonkraftwerk möglich)

**Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **All about the location**

**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 Werthausener Wald 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.**

**Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Other information

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 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.

**Property ID: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Evelin Gill**

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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