**Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# Schöner Wohnen * Modernes REH in ruhiger und familienfreundlichen Lage

***Número de propiedad: 25070009***

**PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 194 m²**

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25070009 |
| Superficie habitable | ca. 114 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 5 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1999 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 469.000 EUR |
| Casa | Chalet adosado en estilo angular |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 45 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Gas natural pesado |
| Certificado energético válido hasta | 11.10.2032 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 77.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | C |
| Año de construcción según el certificado energético | 1999 |

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# Una primera impresión

Das sehr gepflegte und jüngst renovierte, top moderne Reihenendhaus in schöner ruhiger Lage umfasst eine Wohnfläche von 114 m² und eine Grundstücksfläche mit 194 m². Ein perfektes Heim samt Garten für Familien oder Paare, die auch Räume für Homeoffice benötigen.
Das zweieinhalb geschossige Rheinendhaus wurde 2000 erbaut und verfügt über 4 Zimmer.
Ein pflegeleichter Steingarten empfängt Sie vor dem Haus. Aufwendige Plasterarbeiten geben dem Eingang ein tolles Facelift und eine hübsche Gartenbank dient nicht nur zur Deko.

Durch die vielen Fensterfronten und schönen Giebelfenster erstrahlt jeder Raum freundlich und hell und zaubert sofort eine Wohlfühlatmosphäre ins Haus. Der cleane Look unterstreicht den modernen Charakter des Hauses.
Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss verfügt über eine herrliche Terrasse begehbar durch eine große Hebe-Schiebeanlage. Diese ist mit einer in 2020 erbauten Überdachung ausgestattet, inklusive einer elektrisch betriebenen Markise und gewährt einen herrlichen Blick in den Garten. Die Hauptsächliche Gartenarbeit erledigt der Rasenroboter. Sie dürfen die Terrasse und den Garten genießen.
Die moderne optimiert Küche, sowie ein Gäste-WC befinden sich zur Straßenseite hin.
Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume, ein schickes Tageslichtbad, ausgestattet mit Wanne und Dusche und eine kleine Abstellkammer.
Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich derzeitig ein sehr geräumiges Schlafzimmer welches selbstverständlich auch als Büro / Gästezimmer genutzt werden kann oder das Eldorado für Teenager. Hier zählt zu der modernen Ausstattung noch ein angefertigter Einbauschrank.
Die verlängerte Garage mit Tür zur Terrasse und elektr. Sektionaltor bietet für Ihren PKW, Motorrad und Fahrräder, sowie Gartengeräte viel Stauraum.
Bedingt durch die lange Zufahrt vor der Garage finden hier sicherlich 1-2 PKW's noch davor Platz.

Lassen Sie sich diese gepflegte Immobilie nicht entgehen , senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten oder kontaktieren Sie uns unter unserer Festnetznummer 02841-8815850 und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# Detalles de los servicios

Heizung:
Gas Brennwert von 1999 mit Fußbodenheizung, daher gute Möglichkeit später auf Wärmepumpe umzusteigen.
Fenster Kunststoff weiß. Doppelverglast, Wohnzimmer-Terrassenfenster Hebe-Schiebe-Anlage, restl. Fenster mit innenliegenden Sprossen
Alle Fenster mit Rollos Wärmegedämmt
Dachflächenfenster im Bad mit manuellem Verdunklungsrollo
Fassade, massives Mauerwerk Stein auf Stein, verklinkert
Dach ausgebaut und wärmegedämmt Bj. 1999
Dachstudio mit maßgefertigtem Einbauschrank
Terrasse 2020 modernisiert und vergrößert, mit modernen Bodenfliesen, schöner Pergola und elektr. Markise
Zugang von dort zur verlängerten Garage durch eine Tür
Bodenbeläge: Fliesen im 1. OG nochmals erneuert, Vinyl, Teppich, Keller komplett gefliest
Familienbad im 1. OG 2020 erneuert mit Badewanne und Dusche
Garten Mähroboter
Internetanschlüsse in allen Räumen, im Dachstudio sogar 3 Anschlüsse
Moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank) von 2023 und kann auf VB übernommen werden!
Verlängerte Garage mit Tür zur Terrasse/Garten und elektr.Sektionaltor sowie Stellplatzmöglichkeit vor der Garage für 1-2 Pkw's

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# Todo sobre la ubicación

Diese sehr gepflegte Immobilie liegt ruhig gelegen in einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Siedlung in Duisburg-Bergheim. Den attraktiven Toeppersee können Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichen und diverse Freizeitaktivitäten, wie die Wasserskianlage und das Naherholungsgebiet nutzen. Des Weiteren lädt der Schwafheimer See ebenfalls zu ausgiebigen Spaziergängen oder zum gemütlichen Verweilen ein. Die Stadtteilzentren Rheinhausen, Winkelhausen und Schwafheim liegen in der Nähe und es befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) dort. Die Anschlussstelle zur A40 ist ebenso nur wenige Fahrminuten entfernt.

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Número de propiedad: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Evelin Gill

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com