

Duisburg

# Apartamento dúplex \*alquilado\* sobre los tejados de Rheinhausen

Número de propiedad: 25070024K

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 229.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

**Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg**

- **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: 25070024K - 47228 Duisburg

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 25070024K              |
| Superficie habitable | ca. 117 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 3                      |
| Habitaciones         | 4                      |
| Dormitorios          | 3                      |
| Baños                | 1                      |
| Año de construcción  | 1994                   |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje             |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 229.000 EUR                                                                        |
| Piso                   | Dúplex                                                                             |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                              |
| Superficie alquilable  | ca. 117 m <sup>2</sup>                                                             |
| Características        | WC para invitados,<br>Cocina empotrada,<br>Balcón                                  |

Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 22.09.2027          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 62.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1994                   |

Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg

## Una primera impresión

Ubicado en una céntrica y codiciada zona residencial de Duisburg-Rheinhausen, este apartamento dúplex, impecablemente mantenido, se encuentra dentro de un encantador complejo de apartamentos. Esta propiedad de inversión ofrece 117 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofreciendo amplio espacio a sus inquilinos, satisfechos y con una situación financiera sólida. El apartamento consta de cuatro estancias: dos dormitorios, un baño y un aseo. La sala de estar está actualmente separada por un tabique, lo que permite una fácil conversión en un salón-comedor de planta abierta si se necesitan menos dormitorios. La sala de estar se extiende por la tercera planta y consta de un amplio y luminoso salón, una cocina amplia y luminosa, un pasillo y un práctico trastero. Destaca especialmente el acceso al balcón desde el salón y el dormitorio, que ofrece impresionantes vistas a los tejados de Rheinhausen. En esta planta también se encuentra otro dormitorio/cuarto infantil. Junto a este se encuentra el aseo de invitados con azulejos de color gris claro, equipado con inodoro y lavabo. Junto al salón se encuentra un espacioso baño con ducha, bañera, lavabo e inodoro, también alicatado en gris claro. Ambos baños están equipados con ventiladores para una ventilación óptima. La planta superior de este dúplex cuenta con una hermosa galería. Una elegante escalera de caracol conduce desde el salón a otra gran estancia, ideal como despacho, sala de estar adicional, sala de lectura o gimnasio. Este maravilloso espacio abierto permite una vida aún más personalizada. También hay disponible un amplio trastero en el sótano y una lavandería compartida. ¡Atención, amantes de los coches! Dos garajes con enchufes independientes ofrecen un cómodo aparcamiento. ¡Tener dos garajes asignados es extremadamente raro! También hay plazas de aparcamiento para visitas y un pequeño parque infantil con arenero para los residentes. En resumen, esta propiedad ofrece una combinación ideal de tamaño, ubicación y comodidades. Tenga en cuenta que el apartamento está actualmente alquilado y es ideal para inversores. Por lo tanto, no dude en programar una visita hoy mismo. ¡Esperamos verle!

**Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Detalles de los servicios

- 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 Raumlüftventilator
- 1 Gäste: Waschbecken + WC, hell gefliest, mit Raumlüftventilator
- 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)

**Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25070024K - 47228 Duisburg**

## 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](mailto:moers@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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