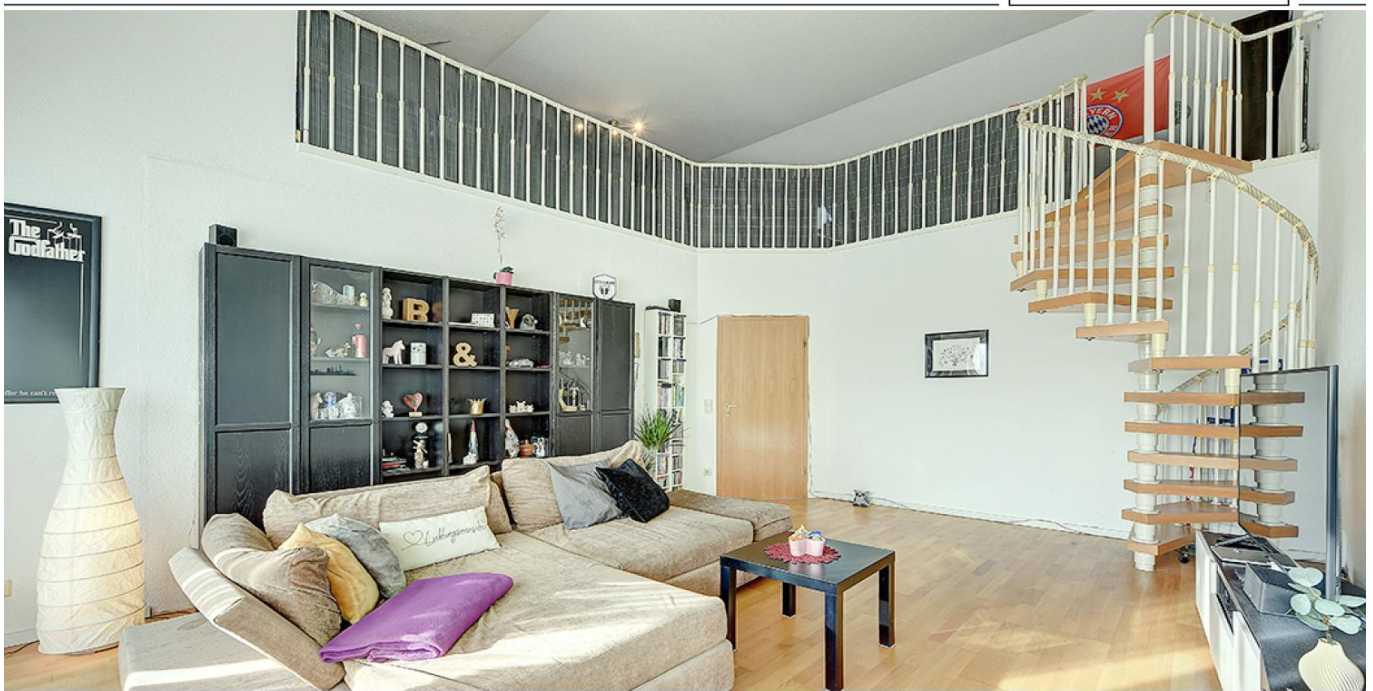


Duisburg

# Apartamento dúplex sobre los tejados de Rheinhausen

Número de propiedad: 25070024



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

PRECIO DE COMPRA: 229.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

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

## De un vistazo

Número de propiedad	25070024
Superficie habitable	ca. 118 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 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	62.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.09.2027	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25070024 - 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: 25070024 - 47228 Duisburg

## Una primera impresión

Ubicado en una céntrica y codiciada zona residencial de Duisburg-Rheinhausen, este apartamento dúplex, bien mantenido y alquilado, se encuentra en un encantador complejo de apartamentos. Este apartamento ofrece 117 m<sup>2</sup> de espacio habitable, lo que proporciona un amplio espacio. La propiedad cuenta con un total de cuatro habitaciones, incluyendo dos dormitorios, un baño y un aseo. El salón está actualmente separado por un tabique. Con un mínimo esfuerzo, este espacio podría convertirse en un salón-comedor de planta abierta si se necesitan menos dormitorios. El salón 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 una magnífica vista de 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 habitación, 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 aparcamiento para visitas y un pequeño parque infantil con arenero para los residentes. En resumen, esta propiedad en alquiler ofrece una combinación ideal de tamaño, ubicación y comodidades. Es ideal tanto para familias como para parejas que trabajan y valoran una ubicación residencial céntrica y atractiva con altos estándares. No lo dude y concierte una visita hoy mismo. ¡Esperamos verle!

**Número de propiedad: 25070024 - 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 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 mit sep. Stromanschluss (Garagendächer 2025 abgedichtet, ggf. Einbau Balkonkraftwerk möglich)

**Número de propiedad: 25070024 - 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: 25070024 - 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 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: 25070024 - 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)**