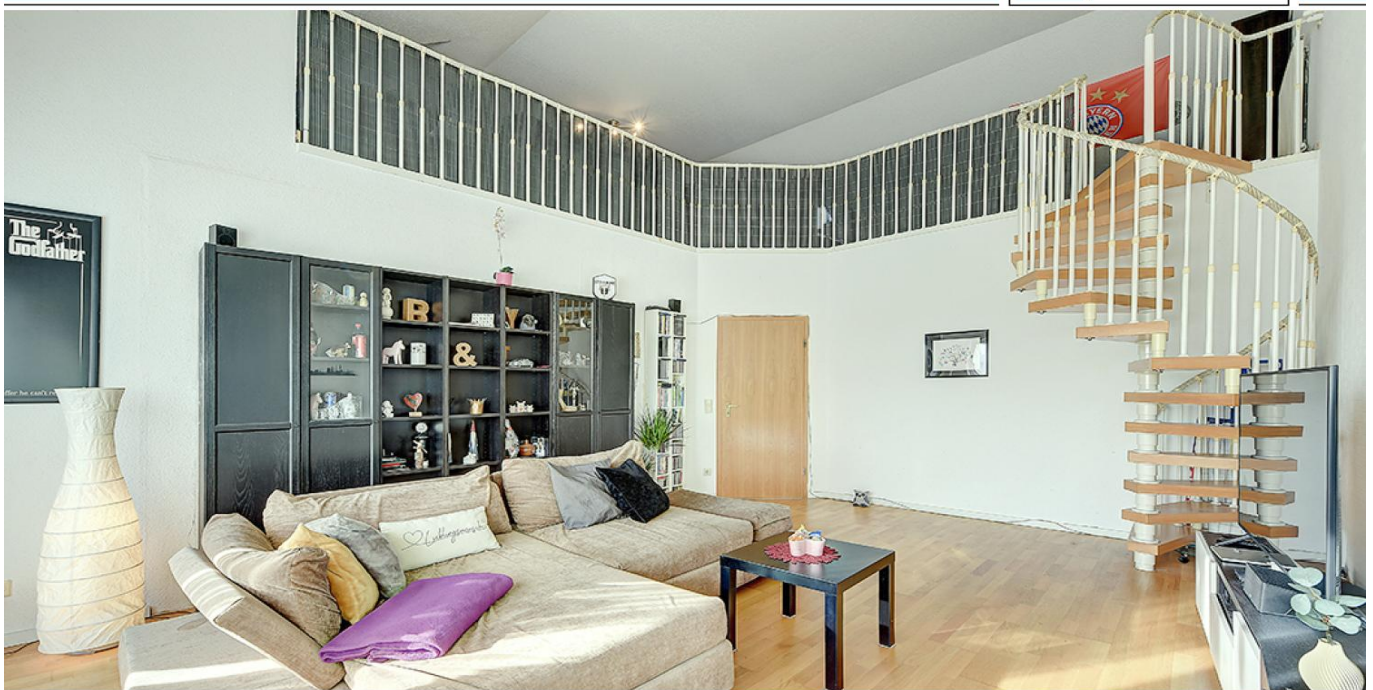


Duisburg

# Appartement en duplex \*loué\* au-dessus des toits de Rheinhausen

CODE DU BIEN: 25070024K



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

**PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070024K	Prix d'achat	229.000 EUR
Surface habitable	ca. 117 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Année de construction	1994	Espace locatif	ca. 117 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.09.2027	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



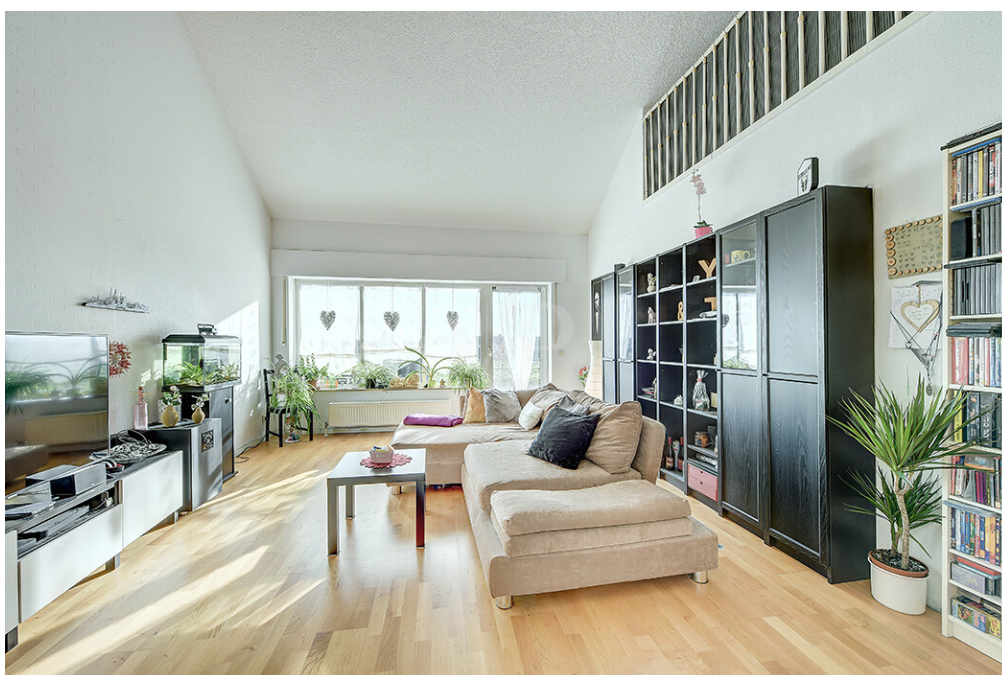
CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Une première impression

Situé dans un quartier résidentiel central et prisé de Duisbourg-Rheinhausen, ce duplex en excellent état se trouve au sein d'une charmante résidence. Ce bien d'investissement offre 117 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrant un espace généreux à ses locataires potentiels, à la fois satisfaits et solvables. L'appartement comprend quatre pièces : deux chambres, une salle de bains et des toilettes invités. L'espace de vie est actuellement séparé par une cloison, ce qui permet de le transformer facilement en un espace de vie ouvert avec coin repas si le nombre de chambres est réduit. Occupant tout le troisième étage, l'espace de vie se compose d'un séjour spacieux et lumineux, d'une cuisine lumineuse et aérée, d'un couloir et d'un cellier pratique. Un atout majeur est l'accès au balcon depuis le séjour et la chambre, offrant une vue imprenable sur les toits de Rheinhausen. Une autre chambre, pouvant servir de chambre d'enfant, se trouve également à cet étage. Attenants, les toilettes invités, carrelées en gris clair, sont équipées d'un WC et d'un lavabo. La salle de bains, également carrelée en gris clair, est adjacente au séjour et comprend une douche, une baignoire, un lavabo et des toilettes. Les deux salles de bain sont équipées de ventilateurs pour une ventilation optimale. L'étage supérieur de cet appartement en duplex comprend une magnifique galerie. Un élégant escalier en colimaçon relie le séjour à une autre grande pièce, idéale pour un bureau, un salon supplémentaire, une salle de lecture ou un espace fitness. Ce bel espace ouvert offre une plus grande liberté de personnalisation. Un grand cellier et une buanderie commune sont également à disposition. Avis aux passionnés d'automobile ! Deux garages avec prises électriques individuelles offrent un stationnement pratique. Disposer de deux garages attitrés est extrêmement rare ! Des places de parking visiteurs sont également disponibles, et une petite aire de jeux avec bac à sable est mise à la disposition des résidents. En résumé, ce bien offre une combinaison idéale de superficie, d'emplacement et de prestations. Veuillez noter que l'appartement est actuellement loué et convient

parfaitement aux investisseurs. N'hésitez donc pas à prendre rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous accueillir !

**CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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