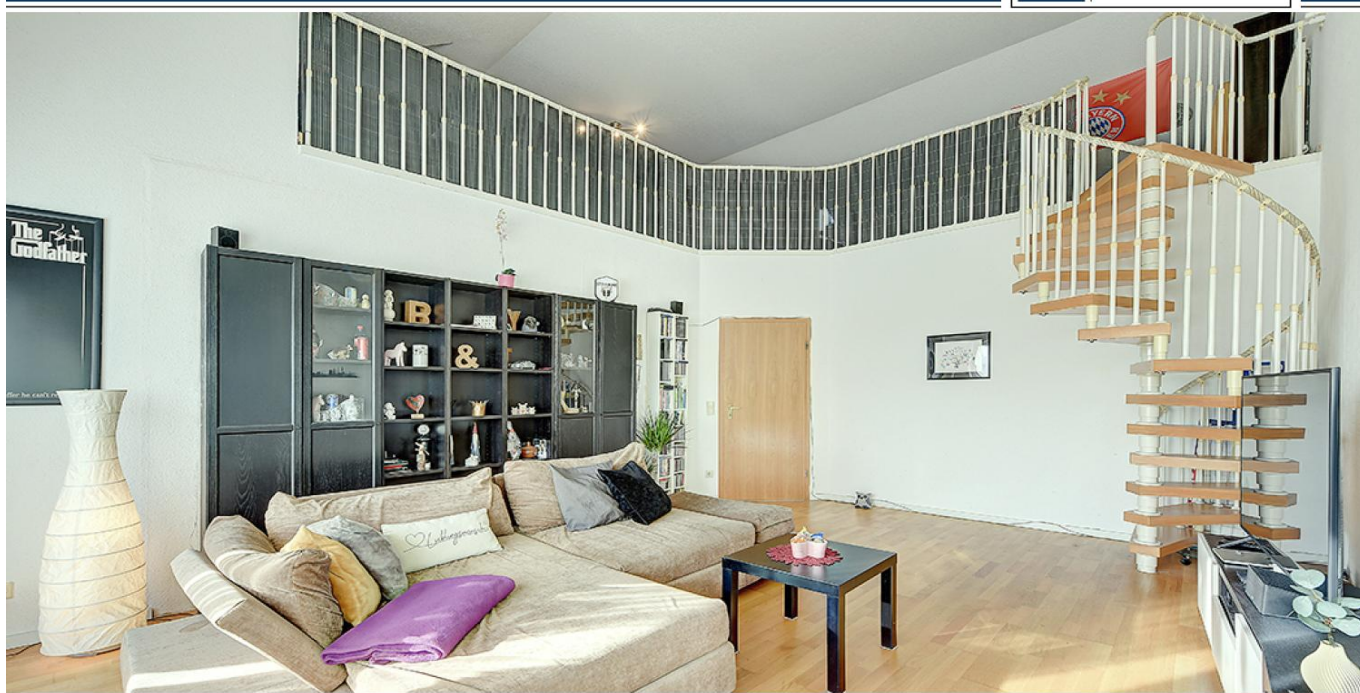


Duisburg

# Appartement duplex au-dessus des toits de Rheinhausen

CODE DU BIEN: 25070024



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

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

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

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25070024               |
| Surface habitable      | ca. 118 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 3                      |
| Pièces                 | 4                      |
| Chambres à coucher     | 3                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1994                   |
| Place de stationnement | 2 x Garage             |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 229.000 EUR                                                               |
| Type                         | Maisonette                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | WC invités, Balcon                                                        |

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

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.09.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 62.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1994                                        |

CODE DU BIEN: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propriété





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

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propriété



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

## La propriété





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

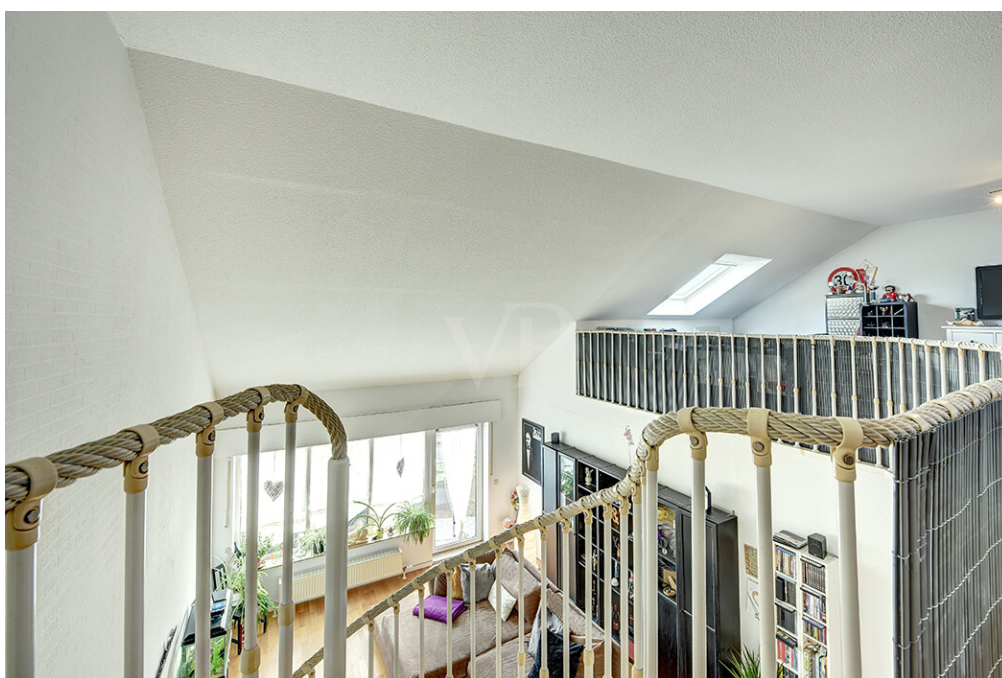
## La propriété





CODE DU BIEN: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070024 - 47228 Duisburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25070024 - 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

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

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

## Une première impression

Situé dans un quartier résidentiel central et prisé de Duisbourg-Rheinhausen, ce duplex en excellent état, actuellement loué, se trouve au sein d'une charmante résidence. D'une superficie habitable de 117 m<sup>2</sup>, il offre un espace généreux. Le bien comprend quatre pièces : deux chambres, une salle de bains et des toilettes invités. Le séjour est actuellement séparé par une cloison. Cet espace pourrait facilement être transformé en une pièce à vivre ouverte sur la salle à manger si le nombre de chambres était réduit. L'espace de vie s'étend sur tout le troisième étage et 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. Attenante au séjour, une salle de bain spacieuse avec douche, baignoire, lavabo et WC, également carrelée en gris clair, vous accueille. Les deux salles de bain sont équipées de ventilateurs pour une ventilation optimale. À l'étage de cet appartement en duplex, une magnifique galerie s'ouvre sur une autre grande pièce, idéale pour un bureau, un second salon, une salle de lecture ou un espace fitness. Ce bel espace ouvert offre une grande liberté de personnalisation. Un grand cellier et une buanderie commune sont également à votre disposition. Avis aux passionnés d'automobile ! Deux garages avec prises électriques individuelles vous offrent un stationnement pratique. Disposer de deux garages attenants est extrêmement rare ! Un parking visiteurs est également disponible, ainsi qu'une petite aire de jeux avec bac à sable. En résumé, ce logement en location offre une combinaison idéale de superficie, d'emplacement et de prestations. Il convient aussi bien aux familles qu'aux couples actifs recherchant un emplacement résidentiel central et attractif, répondant à des exigences élevées. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous accueillir !



**CODE DU BIEN: 25070024 - 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 mit sep. Stromanschluss (Garagendächer 2025 abgedichtet, ggf. Einbau Balkonkraftwerk möglich)

**CODE DU BIEN: 25070024 - 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: 25070024 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 25070024 - 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)**