

Duisburg / Rahm

# Stilvolle 4-Zi-ETW Hochparterre mit EBK, Parkett, Loggia, Garage, ca.108 m<sup>2</sup> & EEK B in Duisburg Rahm

????????? ??????????: 26080002



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

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 108 m<sup>2</sup> • ??????: 4

?????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??????? ?????????
- ??? ????? ?????????
- ?????????????? ??? ??????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ?????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	26080002
???????????	ca. 108 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1992
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	329.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2017
?????????	???????
???????????	
???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

## ?????????? ???

???? ?????	?????
??????????	29.08.2028
??????????????	
?????? ???	

?????????????	VERBRAUCH
??????????	
??????	75.00 kWh/m²a
??????????	
??????????	
??????????	B
??????????	
??????????	
??????????	
???? ????????????	1992
???????? ?? ??	
??????????	
??????????????	

???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ???????



???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ???????



???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ???????



???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ???????



????????? ??????????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ????????



???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ??????



???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ???????



???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ???????



????????? ??????????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ????????



The logo for VP VON POLL FINANCE, featuring the letters 'VP' in a white square followed by the words 'VON POLL' and 'FINANCE' stacked vertically.

## Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

A photograph of a man and a woman standing outside a house, looking at each other. The man is wearing a dark sweater and light-colored pants, and the woman is wearing a patterned top and white pants. A QR code is overlaid on the bottom right of the image.

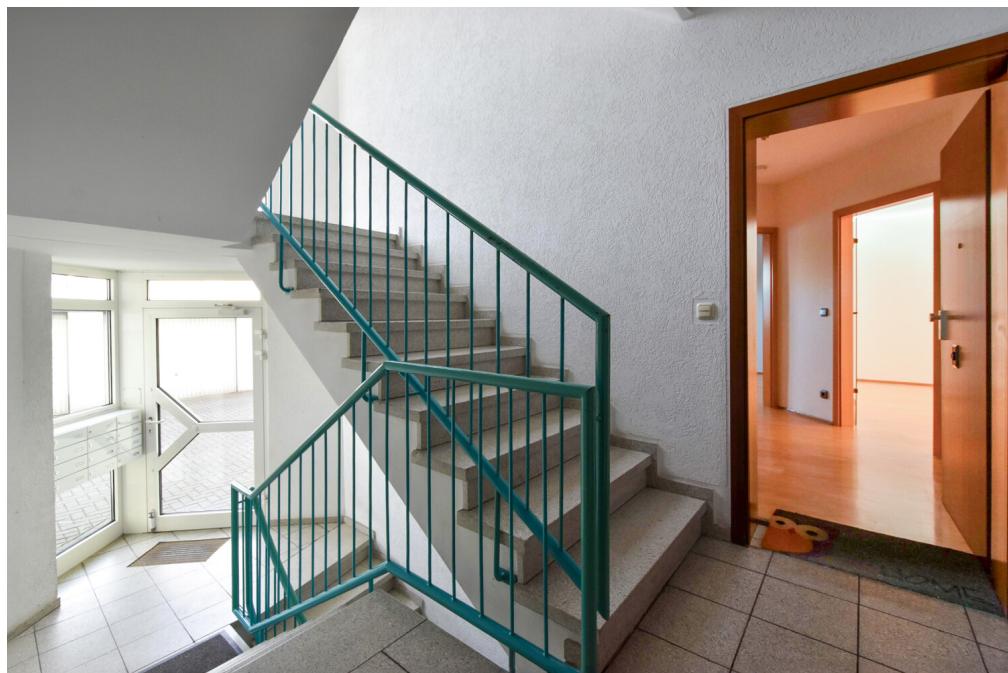
Finanzierung  
berechnen

A QR code that links to the financing calculator mentioned in the text above.

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

???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ???????



????????? ??????????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

?? ????????



### Ihre Immobilienspezialisten in Duisburg und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.

- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, AI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

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



????????? ??????????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

???????



???? ? ?????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ???? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

?????? ??????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

## ??? ????

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die modernen Wohnkomfort ermöglichen. Erbaut im Jahr 1992, präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand. Die letzte Modernisierung erfolgte 2017 und sichert einen zeitgemäßen Standard.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und ist ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Mit insgesamt 4 Zimmern eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn-Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Leben. Angrenzend befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder als Büro genutzt werden können. Die Privaträume sind durch eine Tür im Wohn-Esszimmer abgetrennt und sorgen somit für ein Plus an Privatsphäre. Das gepflegte Badezimmer ist mit einem Vollbad ausgestattet, das sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche mit moderner Regendusche umfasst. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Loggia mit zusätzlicher Markise, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hochwertige Parkettböden verleihen den Wohnräumen ein elegantes Ambiente. Die teilweise elektrischen Rollläden bieten praktischen Sonnen- und Sichtschutz.

Die energiesparende Gas-Zentralheizung, die 2017 erneuert wurde, sowie die doppelverglasten Isolierfenster tragen zu einem modernen Wohnstandard bei. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht die gute energetische Ausstattung des Objektes. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche samt Elektrogeräten erfüllt alle Ansprüche an eine funktionale und ansprechende Küchenlösung, die sofort genutzt werden kann. Ein zusätzlicher abgeschlossener Kellerraum sorgt für großzügige Abstellmöglichkeiten und schafft Ordnung und Übersichtlichkeit. In der allgemeinen Waschküche stehen ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner bereit, sodass alle praktischen Belange des Alltags abgedeckt werden.

Komfortabel ist zudem die im Preis inkludierte Garage. Die gute Verbindung und Anbindung an die S1 sorgt dafür, dass sowohl die Innenstadt als auch der Düsseldorfer Flughafen usw. und das Umland schnell und unkompliziert erreichbar sind.



VON POLL  
REAL ESTATE

Die Kombination aus durchdachter Raumauflistung, hochwertigen Ausstattungsdetails und gepflegtem Gesamtzustand bietet beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnerlebnis auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein eindrucksvolles Bild dieser attraktiven Wohnung im Hochparterre zu machen.

????????? ??????????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

## ???????????????? ???? ????????

Objektübersicht:

Objektart: Eigentumswohnung (Hochparterre)

Wohnfläche: ca. 108 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1992

Letzte Modernisierung: 2017

Zustand: gepflegt

Energieeffizienzklasse: B

Raumaufteilung:

Zimmer: 4

Wohn-Essbereich: großzügig, zentraler Lebensmittelpunkt

Weitere Zimmer: 3 flexibel nutzbar (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro)

Privatbereich: durch Tür vom Wohnbereich abgetrennt (erhöhte Privatsphäre)

Sanitärausstattung:

Badezimmer: Vollbad mit Badewanne und Dusche inkl. Regendusche

Zusätzlich: separates Gäste-WC

Ausstattung & Komfort:

Hochwertige Parkettböden

Teilweise elektrische Rollläden

Einbauküche inkl. Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)

Großzügige Loggia mit Markise als zusätzlicher Außenwohnraum

Technik & Energie:

Gas-Zentralheizung (erneuert 2017)

Doppelverglaste Isolierfenster

Guter energetischer Standard

Nebenräume & Stellplätze:

Abgeschlossener Kellerraum

Allgemeine Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner

Garage im Kaufpreis enthalten

Lage & Anbindung:

Gute Verkehrsanbindung

S1-Anschluss ermöglicht schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, des Düsseldorfer

Flughafens und des Umlands

Fazit:

Durchdachte Raumaufteilung

Hochwertige Ausstattung

Gepflegter Gesamtzustand



VON POLL  
REAL ESTATE

Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf

Insgesamt bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen auf ca.  
108 m<sup>2</sup>.

????????? ??????????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

## ??? ??? ??? ??????????

Der Duisburger Süden zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt – nicht zuletzt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung macht diese Region besonders attraktiv. Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Duisburg-Rahm (West), einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit hohem Wohnwert. Familien profitieren insbesondere von der Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen: Die Internationale englische Schule „St. George's – The English International School“ ist in ca. 8 Autominuten erreichbar, die Internationale Schule Düsseldorf in Kaiserswerth in rund 14 Minuten.

Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso wie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere, inhabergeführte Läden, die regionale Produkte wie frisches Obst und Gemüse, Bio-Honig oder ausgesuchte Weine anbieten. Trotz der sehr guten Infrastruktur bewahrt sich Rahm einen angenehm ländlichen und naturnahen Charakter.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl die Duisburger Innenstadt als auch die Zentren des Ruhrgebiets und die Düsseldorfer Innenstadt sind schnell erreichbar. Über die Autobahnen A59, A3, B524 und B8n gelangen Sie zügig zum Flughafen Düsseldorf (DUS) sowie nach Krefeld, Essen oder Köln.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden. Der Bahnhof Duisburg-Rahm liegt nur ca. 250 Meter entfernt und ermöglicht unter anderem eine direkte Verbindung zum Düsseldorfer Flughafen in etwa 8 Minuten.

Zahlreiche Naherholungsgebiete wie der Rahmer See, das Gebiet rund um den Remberger See sowie der Angerbach laden zu vielfältigen Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Ob Tennis, Reiten, Golfen, Schwimmen oder entspannte Spaziergänge – hier findet jeder den passenden Ausgleich. Auch die Sechs-Seen-Platte im Norden sowie der Angermunder See im Süden sind in kurzer Zeit erreichbar.

Duisburg-Rahm überzeugt durch seine grüne Umgebung, eine angenehme Nachbarschaft und ein aktives Vereinsleben. Die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf mit ihren vielfältigen beruflichen und privaten Entfaltungsmöglichkeiten unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieses Wohnstandorts.

???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

## ????? ????????????

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26080002 - 47269 Duisburg / Rahm

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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