Duisburg – Rheinhausen

1.OG * Helle 3,5 Zi Wg. mit großem Balkon nähe Töppersee mit Garage*

??????? ????????: 23070024

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 86 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	23070024
?????????	ca. 86 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	1
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1978
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	199.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	04.05.2030
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	124.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

Zum Verkauf steht eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m, im 1. OG, in einem sehr gepflegtem Wohnhaus aus dem Jahr 1978. Die Wohnung befindet sich in einer normalen Ausstattungsqualität (baujahrentsprechend) und bietet ein angenehmes und komfortables Wohnambiente. Ein großer lichtdurchfluteter Wohn-Eßbereich, angrenzend an der Küche und am großen West-Balkon mit Markise, einem Gäste-WC und mit zwei Schlafzimmern, bietet die Eigentumswohnung ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Pärchen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, sowie mit einer großen Dusche ausgestattet, ideal für entspannende Momente nach einem langen Arbeitstag. Der große Balkon bietet die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und die Aussicht auf den Töpper-See zu bewundern. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Wärme während der kalten Wintermonate und gewährleistet somit ein komfortables Wohnerlebnis das ganze Jahr über. Eine Garage für Ihren PKW gehört noch mit zur Wohnung. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie persönlich zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren und keine Gelegenheit zu verpassen, diese einzigartige Immobilie zu erwerben.

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

Die Wohnung zeichnet sich durch eine ideale Raumaufteilung aus, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bietet. Die Räume sind hell und großzügig gestaltet und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
Diese Immobilie eignet sich ideal für eine kleine Familie oder ein Paar, das auf der Suche nach einem einfachen und komfortablen Zuhause ist. Die attraktive Lage am Töpper-See und die gut durchdachte Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einer lohnenden Investition.
Holzfenster - Doppelverglast mit Rolltronik
Bodenbeläge Laminat und Fliesen
Heizung Bj. 1994, Öl-Zentralheizung, Heizkörper
Bad teilerneuert mit Jump-In-Dusche Bj. 1978/2021
Balkon mit Markise
Garage mit elektr. Tor

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

Die Lage der Immobilie ist besonders attraktiv, da sie in einer gepflegten Wohnsiedlung und in der Nähe des Töppersees liegt. Hier können die Bewohner die Schönheit der Natur genießen und entspannte Spaziergänge entlang des Ufers unternehmen, sowie die nicht weit entfernten Rheinwiesen zum entspannen nutzen. Die Umgebung bietet zudem alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, ein Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung. Die Anschlussstelle zur A40 ist ebenso nur wenige Fahrminuten entfernt.

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 124.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 23070024 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

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

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com