

Duisburg – Rheinhausen

## denkmalgeschützte Doppelhaushälfte, \*modernes Heizungssystem\* in der Margarethensiedlung

????????? ??????????: 25070023



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

????? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5 • ?????? ????: 260 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25070023
???????????	ca. 70 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	3.5
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1904
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	259.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2000
???????????	???????
???????????????????	ca. 37 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ????, ??????????????? ???????

????????? ??????????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	KEIN
???????????	?????????	???????????	
????? ????????????	??????		

???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



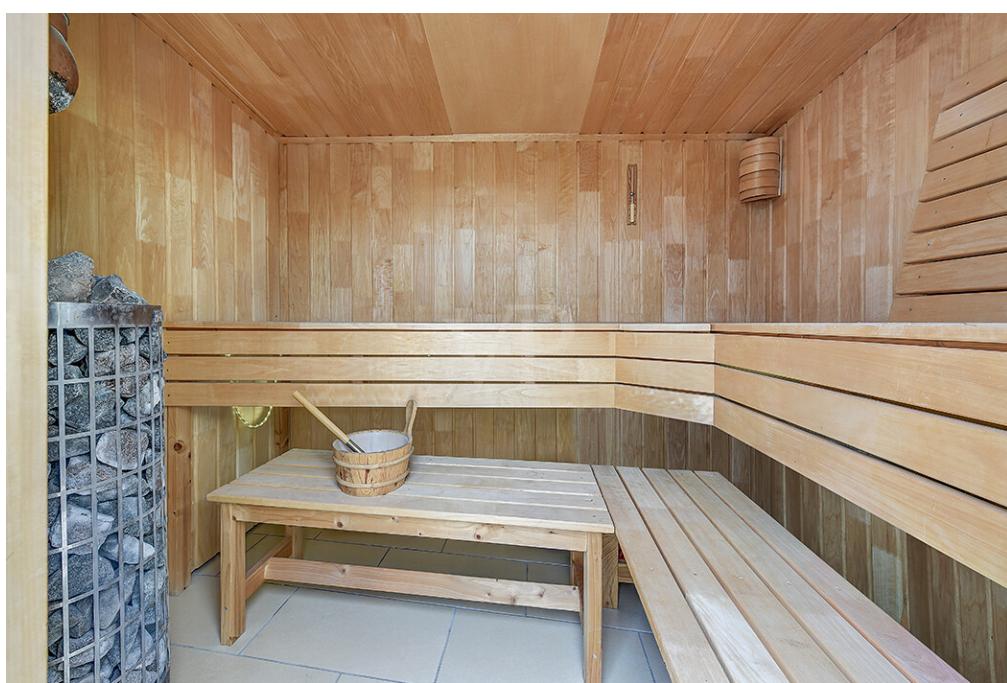
???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



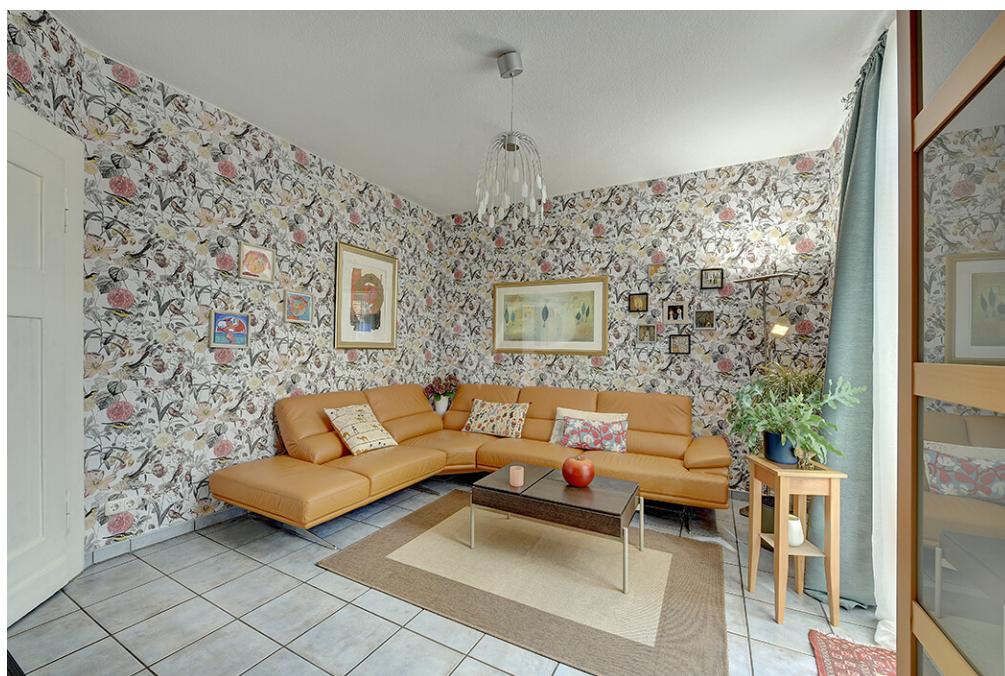
???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



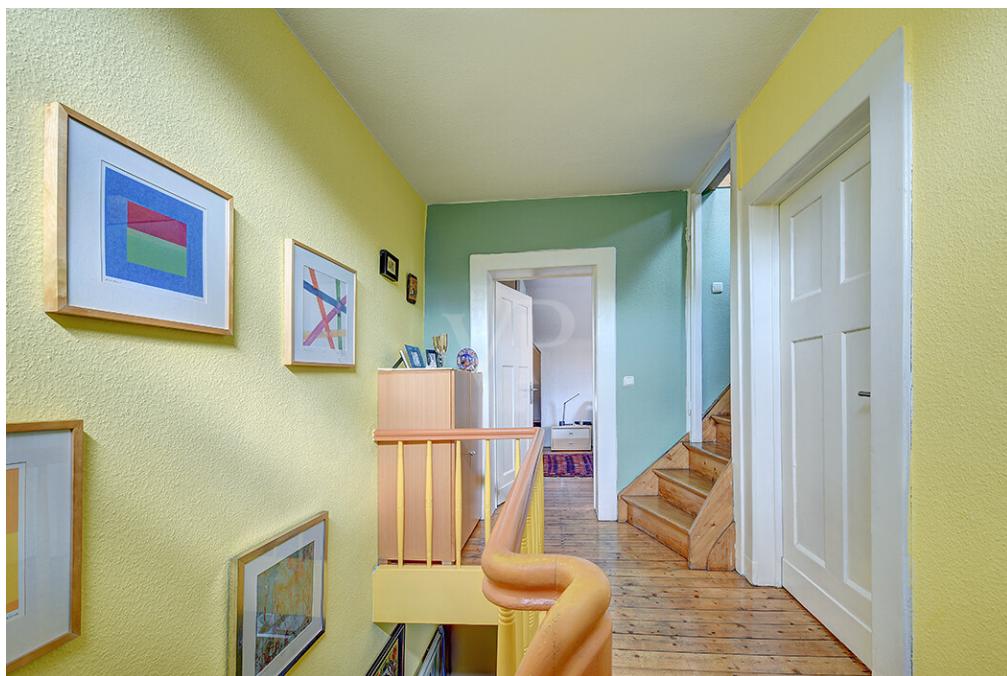
???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



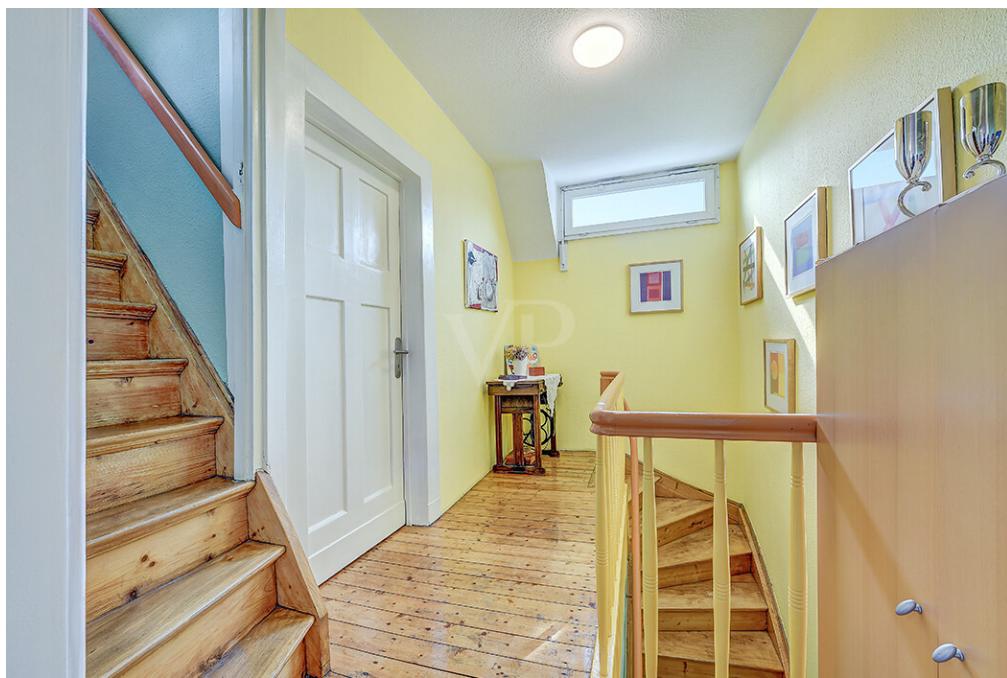
???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ???????



???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

?? ??????



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

???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

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

Diese denkmalgeschützte, teilunterkellerte Doppelhaushälfte, 1904 erbaut, liegt in der Margarethensiedlung und ist mit einem modernen Gasbrennwert-Heizsystem (2020 erneuert) ausgestattet, so dass Altbaucharme mit modernen Maßstäben kombiniert wurde.

Im Erdgeschoß finden Sie eine Küche mit Sitzplatz für gemütliche Stunden bei Tisch und ein zauberhaftes Wohnzimmer vor. Durch den Zwischenflur am Dusch - Bad, gelangen Sie in den Keller (Teilunterkellerung mit Vorratsraum und Abstellmöglichkeit). In dem kleinen Anbau befindet sich das Dusch - Bad, sowie eine Sauna, welche durch den angrenzenden Wintergarten vom Wohnzimmer aus zu begehen ist. Dahinter erstreckt sich der längliche Garten, der sehr schön angelegt ist. Für weiteren Entspannung sorgt zusätzlich das Hot Tube Becken, ein Wellness Traum.

Im Obergeschoß befindet sich das Schlafzimmer, welches mit Holzdielen für wohlige Atmosphäre sorgt. Das Haupt-Bad ist bestens aufgeteilt mit Wanne und Dusche, sowie mit einem Fenster. Über die wunderschöne Holztreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der nur als Hobby-Lagerraum dient (keine Wohnfläche, fast 15m<sup>2</sup>).

In dem Vorgarten befindet sich ein Außenstellplatz für Ihren PKW.

Ein hübsches Haus mit viel Tradition und Potenzial. Melden Sie sich und vereinbaren einen Termin mit uns.

???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

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

Dach:

1990 erneuert, 2000 gedämmt, sowie ausgebaut (keine Wohnfläche)

Fenster:

Doppelverglasung, Kunststoff weiß, 1990 + 2000 erneuert

Böden:

- Fliesen im EG und in den Bädern
- Holzdielen, OG

Bäder:

- beide 2000 erneuert
- Haupt-Bad im OG: Wanne, Dusche mit Fenster
- Duschbad im EG

Heizungsanlage:

- Gasbrennwert-Therme aus 2020
- Wärmetauscher mod. 2024
- 160 l Wasserspeicher
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im OG
- Elektrik, 2000 erneuert
- Wasserleitungen, 2000 erneuert

Garten:

- Wintergarten mit Beschattung 2015
- komplett eingezäunter Garten, 2022
- HOT-Tube im Garten
- Sauna
- WC- und Waschmaschinen Spülung aus Gartenbewässerung

Flächen:

- Wohnfläche EG 35,00 m<sup>2</sup> und OG 35,00 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Spitzboden 14,00 m<sup>2</sup> und KG 22,00 m<sup>2</sup>
- teilunterkellert
- 1 Außenstellplatz

Bereichsdenkmalschutz " Margarethensiedlung"

Bäder, 2020 erneuert

???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

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

Hier befinden Sie sich im Stadtteil Duisburg Rheinhausen-Mitte. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets. Dort genießt man die Vorzüge der Großstadt und ist trotzdem nahe der Natur mit vielen Parks und den Rheinwiesen. Die unmittelbare Nähe zu diversen Seen mit div. Wassersportmöglichkeiten, macht das Leben hier sehr angenehm.

Verkehrstechnisch bleiben keine Wünsche offen, die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar und ohne Pkw ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt, als auch in Moers, in Krefeld und in Düsseldorf.

Zahlreiche Kindergärten und Grund-, sowie weiterführende Schulen sorgen dafür, dass auch die Kids gut aufgehoben sind, da alles fußläufig, in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

???????? ?????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

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

**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

????????? ??????????: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

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

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

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

---

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