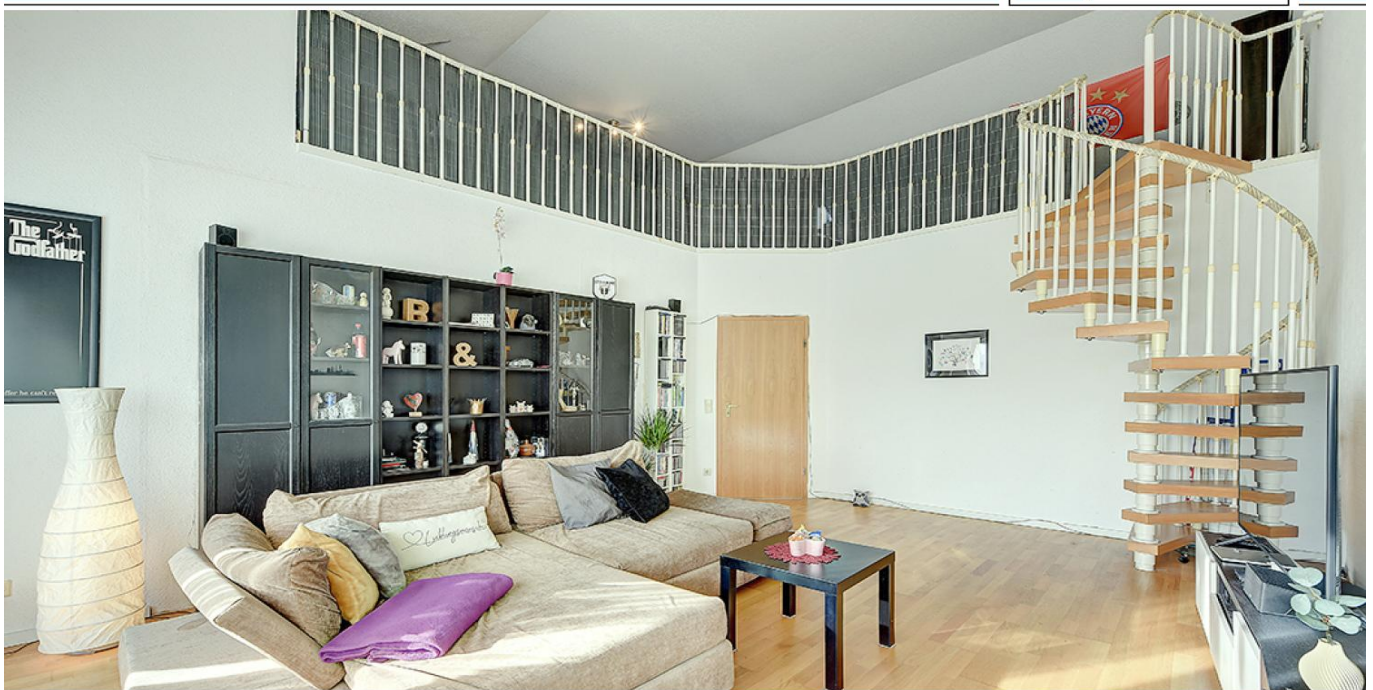


Duisburg

# Διαμέρισμα μεζονέτας \*ενοικιασμένο\* πάνω από τις στέγες του Rheinhausen

Αριθμός ακινήτου: 25070024K



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 229.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 117 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25070024K	Τιμή αγοράς	229.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 117 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Μεζονέτα
Πάτωμα	3	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1994	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 10 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ	Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 117 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.09.2027	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1994

Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg

## Το ακίνητο



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

**Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια κεντρική και περιζήτητη κατοικημένη περιοχή του Ντούισμπουργκ-Ράινχαουζεν, αυτή η καλοδιατηρημένη μεζονέτα βρίσκεται μέσα σε ένα γοητευτικό συγκρότημα κατοικιών. Αυτό το επενδυτικό ακίνητο προσφέρει 117 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχοντας άφθονο χώρο για τους ικανοποιημένους και οικονομικά εύρωστους ενοικιαστές του. Το διαμέρισμα αποτελείται από τέσσερα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων δύο υπνοδωματίων, ενός μπάνιου και μιας τουαλέτας επισκεπτών. Ο χώρος διαβίωσης χωρίζεται προς το παρόν από έναν τοίχο, επιτρέποντας την εύκολη μετατροπή σε ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας εάν απαιτούνται λιγότερα υπνοδωμάτια. Ο χώρος διαβίωσης εκτείνεται στον τρίτο όροφο και αποτελείται από ένα ευρύχωρο, φωτεινό σαλόνι, μια φωτεινή και ευάερη κουζίνα, ένα διάδρομο και μια πρακτική αποθήκη. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η πρόσβαση στο μπαλκόνι τόσο από το σαλόνι όσο και από το υπνοδωμάτιο, που προσφέρει εκπληκτική θέα στις στέγες του Ράινχαουζεν. Ένα ακόμη υπνοδωμάτιο/παιδικό δωμάτιο βρίσκεται επίσης σε αυτόν τον όροφο. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται η ανοιχτόχρωμη γκρι πλακόστρωτη τουαλέτα επισκεπτών, εξοπλισμένη με τουαλέτα και νιπτήρα. Δίπλα στο σαλόνι υπάρχει ένα ευρύχωρο μπάνιο με ντους, μπανιέρα, νιπτήρα και τουαλέτα, επίσης πλακάκια σε ανοιχτό γκρι χρώμα. Και τα δύο μπάνια είναι εξοπλισμένα με ανεμιστήρες για βέλτιστο αερισμό. Ο επάνω όροφος αυτού του διαμερίσματος μεζονέτας διαθέτει μια όμορφη γκαλερί. Μια κομψή σπειροειδής σκάλα οδηγεί από το σαλόνι σε ένα άλλο μεγάλο δωμάτιο, ιδανικό ως γραφείο στο σπίτι, επιπλέον σαλόνι, αίθουσα ανάγνωσης ή γυμναστήριο. Αυτός ο υπέροχος ανοιχτός χώρος επιτρέπει ακόμη πιο εξατομικευμένη διαβίωση. Διατίθενται επίσης μια μεγάλη αποθήκη στο υπόγειο και ένα κοινόχρηστο δωμάτιο πλυντηρίων. Προσοχή στους λάτρεις των αυτοκινήτων! Δύο γκαράζ με ξεχωριστές ηλεκτρικές πρίζες παρέχουν άνετο χώρο στάθμευσης. Είναι εξαιρετικά σπάνιο να έχετε δύο γκαράζ για εσάς! Διατίθενται επίσης θέσεις

στάθμευσης επισκεπτών και παρέχεται μια μικρή παιδική χαρά με sandbox για τους κατοίκους. Συνολικά, αυτό το ακίνητο προσφέρει έναν ιδανικό συνδυασμό μεγέθους, τοποθεσίας και παροχών. Λάβετε υπόψη ότι το διαμέρισμα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο και είναι ιδανικό για επενδυτές. Επομένως, μη διστάσετε να προγραμματίσετε ένα ραντεβού για την επίσκεψη σήμερα. Σας περιμένουμε με χαρά!

**Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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)

**Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Όλα για την τοποθεσία

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 Werthäuser Wardt 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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