

Duisburg – Rheinhausen

## Ház álomtelekkel, kiváló helyen Duisburg-Rheinhausenben!

VP azonosító: 24070019

VERKAUFT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 747 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen**

## Áttekintés

VP azonosító	24070019	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1953	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

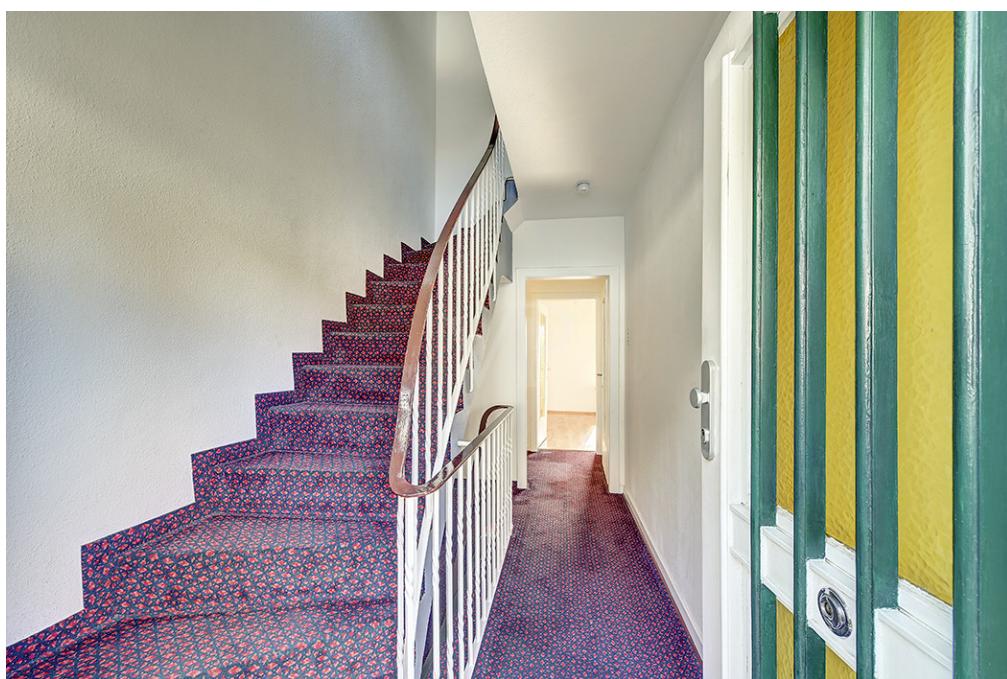
VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Teljes energiaigény	323.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.11.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 740 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde zuletzt in den Jahren 2021-2023 teil modernisiert, bedarf aber weiteren Modernisierungen.

Das Haus bietet im Erdgeschoss 3,5 Zimmer mit schöner Terrasse (kleiner Markise und Dachüberstand) und einer lichtdurchfluteten 3,5 Zimmer im Dachgeschoß mit 2 Balkonen. Alle Geschosse haben ein Gäste WC und im Obergeschoß gibt es ein großzügiges Dusch-Bad mit Wanne. Wobei im Obergeschoß das Bad mit WC in getrennten Räumlichkeiten ist. Insgesamt finden Sie 6 Zimmer, darunter mindestens 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien bieten. Der Spitzboden könnte nach Prüfung ebenfalls ausgebaut werden. Die Bäder wurden in den 80er Jahren erneuert und bieten eine normale Ausstattung.

Die Immobilie verfügt über eine solide Ausstattung und hat einen tollen Charme. Die Wohnräume sind hell, groß und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Teil der Kunststofffenster sind im Jahr 2023 erneuert worden und die größeren Fenster mit elektrischen Rollläden sind in den letzten 10-15 Jahren erneuert worden.

Der hübsche, sehr großzügige Garten lässt noch Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung offen.

Das Haus ist ebenfalls voll unterkellert.

Ihren PKW können Sie in der Garage oder in der langen Anliegerstraße parken.

VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Részletes felszereltség

- Modernisierungsmaßnahme:

Kunststofffenster in verschiedenen Jahresabschnitten erneuert, samt teilweise elektr. Rollläden (Gäste- WC, Bad EG, Treppe + Treppe unten) , in den letzten 15 Jahren, zuletzt 2023.

- Heizungsart: Gas-Brennwerttherme mit Kaminsanierung und Systemtrennung in 09-2021 erneuert

- EG: Gäste-WC mit Fenster

- 1. OG: Dusch-Badezimmer mit Badewanne und Fenster

- 1. OG: Gäste-WC mit Fenster

- Wohn- Esszimmer: Laminat, 2015

- Flur: Teppich, 2015

- Küchenfliesen, 2015

- alle Schlafzimmer / Gästezimmer: Teppich, 2015

- Einfach-Garage mit Rolltor

- Garage, Neueindeckung Dach 07-2023, Sektionaltor 04/2015 erneuert

- Garten: sehr groß mit gepflegter Bepflanzung

- ältere Markise

**VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen**

## Minden a helyszínről

Dieses sehr gepflegte Haus liegt in beliebter und ruhiger Lage, angrenzend am Volkspark und Kleingartenanlagen. Die prädestinierte Lage spricht für eine gute Nachbarschaft. Den attraktiven Toeppersee können Sie in 15-minütiger Autofahrtzeit erreichen. Er lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder zum gemütlichen Verweilen ein. Im Stadtteilzentrum Rheinhausen finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten). Die Stadtteile Moers Schwafheim, Rumeln-Kaldenhausen, Astenlagen, Winkelhausen und Friemersheim grenzen direkt an Rheinhausen und der Rhein ist ebenfalls in der Nähe.

Die Anschlussstellen zur A40, A 59 und A3 sind ebenso schnell erreichbar.

**VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 323.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

**VP azonosító: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Evelin Gill

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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