

Duisburg

# Maisonette apartman \*kiadó\* Rheinhausen háztetői felett

VP azonosító: 25070024K

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25070024K              |
| Hasznos lakótér       | ca. 117 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 3                      |
| Szobák                | 4                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 1994                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs             |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 229.000 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                              |
| Bérelhető terület    | ca. 117 m <sup>2</sup>                                                             |
| Felszereltség        | Vendég WC, Beépített<br>konyha, Erkély                                             |

**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.09.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány        |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 62.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1994                       |

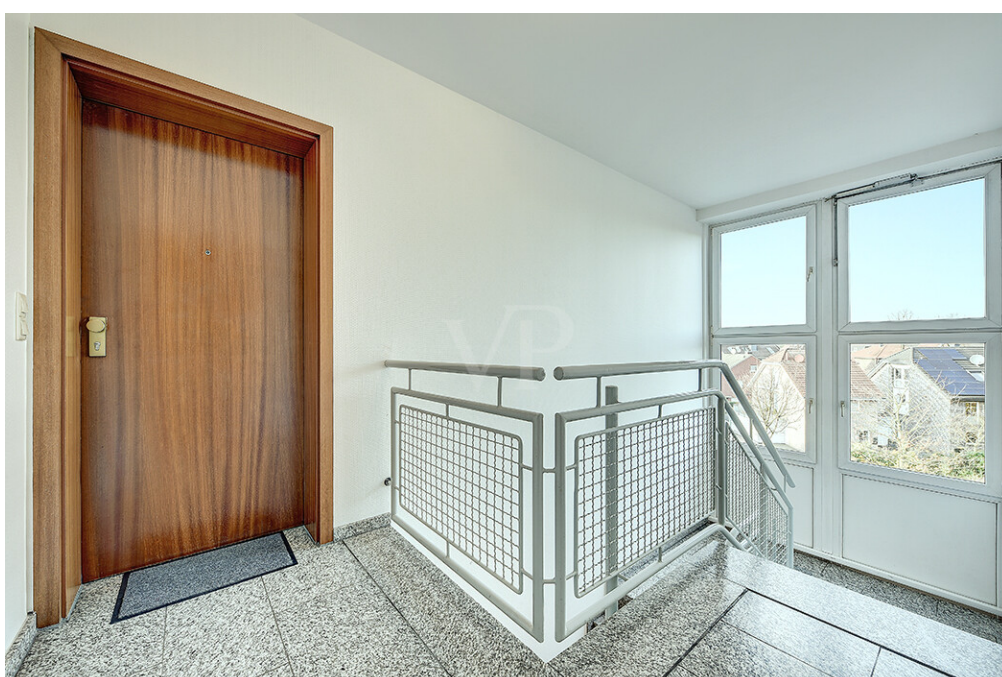
VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## 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: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Az első benyomás

Duisburg-Rheinhausen központi és keresett lakóövezetében található ez a jól karbantartott maisonette apartman egy bájos társasházi komplexumban. Ez a befektetési ingatlan 117 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, bőséges helyet biztosítva elégedett és pénzügyileg stabil bérloinek. A lakás négy szobából áll, köztük két hálósobából, egy fürdósobából és egy vendég WC-ből. A nappalit jelenleg egy válaszfal választja el, így kevesebb hálósobára van szükség esetén könnyen átalakítható nyitott terü nappalivá és étkezővé. A nappali a harmadik emeleten húzódik, és egy tágas, világos nappaliból, egy világos és szellős konyhából, egy elosztóból és egy praktikus tárolóhelyiségből áll. Különös vonzeró, hogy mind a nappaliból, mind a hálósobából ki lehet jutni az erkélyre, ahonnan lenyugózo kilátás nyílik Rheinhausen háztetőire. Ezen az emeleten található még egy hálósoba/gyerekszoba is. Mellette található a világosszürke csempés vendég WC, WC-vel és mosdóval felszerelve. A nappali mellett egy tágas fürdoszoba található zuhanyzóval, káddal, mosdóval és WC-vel, szintén világosszürke csempékkel. Mindkét fürdoszoba ventilátorokkal felszerelt az optimális szellőzés érdekében. A maisonette lakás felső szintjén egy gyönyörű galéria található. A nappaliból egy stílusos csigalépcső vezet egy másik tágas szobába, amely ideális dolgozószobaként, további nappaliként, olvasóteremként vagy fitneszrészlegként. Ez a csodálatos, nyitott tér még személyre szabottabb életet tesz lehetővé. Egy nagy pincehelyiség és egy közös mosókonyha is rendelkezésre áll. Autórajongók figyelem! Két garázs különálló elektromos csatlakozókkal biztosítja a kényelmes parkolást. Rendkívül ritka, hogy két garázst jelöljenek ki Önnek! Vendégparkolóhelyek is rendelkezésre állnak, és a lakók számára egy kis játszótér homokozóval is biztosított. Összességében ez az ingatlan a méret, az elhelyezkedés és a szolgáltatások ideális kombinációját kínálja. Felhívjuk figyelmét, hogy a lakás jelenleg bérbe van adva, és ideális befektetők számára. Ezért ne habozzon időpontot egyeztetni megtekintésre még ma! Várjuk Önt szeretettel!

**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Részletes felszereltség**

- 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)

**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Minden a helyszínról

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 Werthausener Wald 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.

**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **További információ / adatok**

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 25070024K - 47228 Duisburg**

## 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 felelősségkizárásához*

---

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