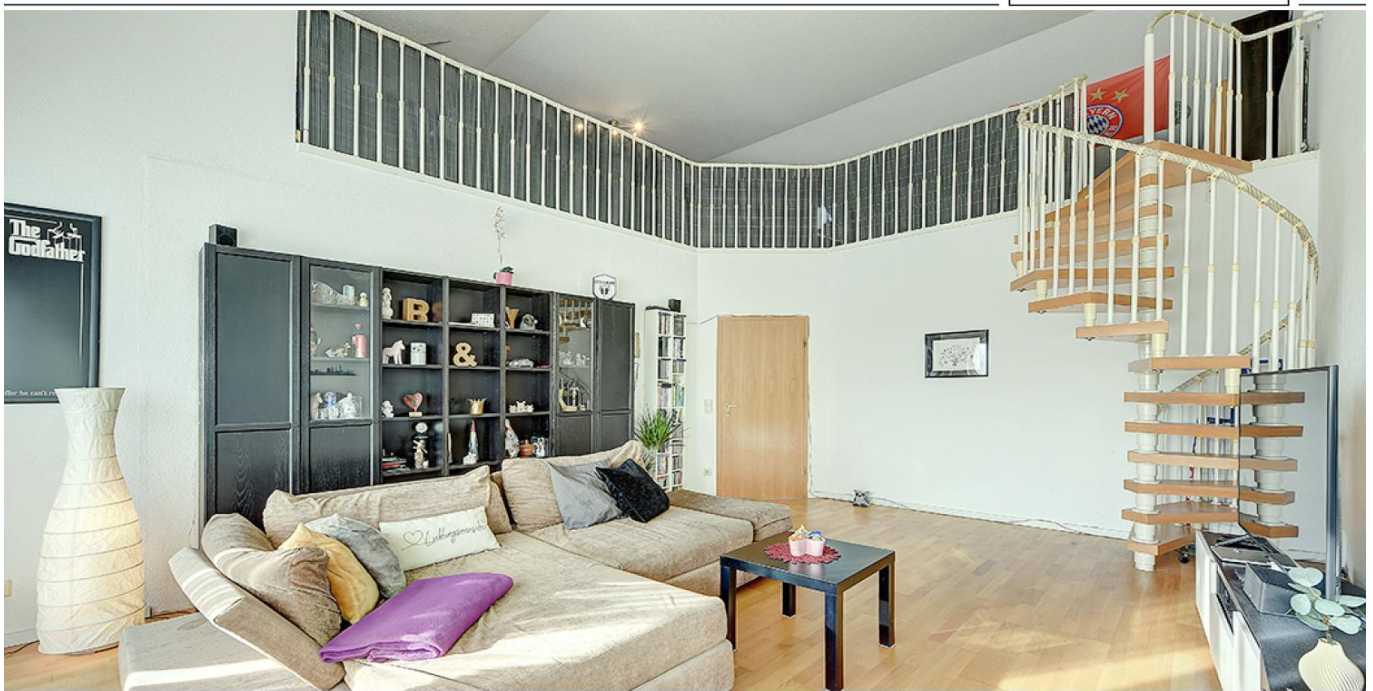


Duisburg

# Appartamento duplex \*affittato\* sopra i tetti di Rheinhausen

Codice oggetto: 25070024K



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

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070024K
Superficie netta	ca. 117 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 117 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale pesante</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.09.2027</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>62.00 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1994</b>

Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Una prima impressione

Situato in una zona residenziale centrale e ricercata di Duisburg-Rheinhausen, questo appartamento duplex ben tenuto si trova all'interno di un grazioso complesso residenziale. Questo immobile da investimento offre 117 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio ai suoi inquilini soddisfatti e finanziariamente solidi. L'appartamento è composto da quattro locali, tra cui due camere da letto, un bagno e un WC per gli ospiti. La zona giorno è attualmente separata da una parete divisoria, consentendo una facile conversione in un soggiorno e sala da pranzo open space qualora si necessitasse di meno camere da letto. La zona giorno si estende al terzo piano ed è composta da un ampio e luminoso soggiorno, una cucina luminosa e ariosa, un corridoio e un pratico ripostiglio. Un punto di forza particolare è l'accesso al balcone sia dal soggiorno che dalla camera da letto, che offre una vista mozzafiato sui tetti di Rheinhausen. Su questo piano si trova anche un'ulteriore camera da letto/camera per bambini. Adiacente si trova il WC per gli ospiti piastrellato in grigio chiaro, dotato di WC e lavabo. Adiacente al soggiorno si trova un ampio bagno con doccia, vasca, lavabo e WC, anch'esso piastrellato in grigio chiaro. Entrambi i bagni sono dotati di ventilatori per una ventilazione ottimale. Il piano superiore di questo appartamento duplex presenta una splendida galleria. Un'elegante scala a chiocciola conduce dal soggiorno a un'altra ampia stanza, ideale come ufficio, soggiorno aggiuntivo, sala lettura o area fitness. Questo meraviglioso open space permette di personalizzare ulteriormente la propria vita. Sono inoltre disponibili un ampio ripostiglio nel seminterrato e una lavanderia in comune. **Attenzione, appassionati di auto! Due garage con prese elettriche separate offrono un comodo parcheggio. Avere due garage assegnati è estremamente raro! Sono disponibili anche posti auto per i visitatori e un piccolo parco giochi con sabbiera è a disposizione dei residenti.** Nel complesso, questa proprietà offre una combinazione ideale di dimensioni, posizione e servizi. Si prega di notare che l'appartamento è attualmente affittato ed è ideale per gli investitori. Pertanto, non esitate a fissare un appuntamento per una visita oggi stesso. Vi aspettiamo!

**Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Dettagli dei servizi**

- 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 Raumluftventilator
- 1 Gäste: Waschbecken + WC, hell gefliest, mit Raumluftventilator
- 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)

**Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Evelin Gill**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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