

Duisburg – Rheinhausen

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

Número da propriedade: 25070023



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

PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 70 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 260 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25070023
Área	ca. 70 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1904
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	259.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 37 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento central

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás



Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

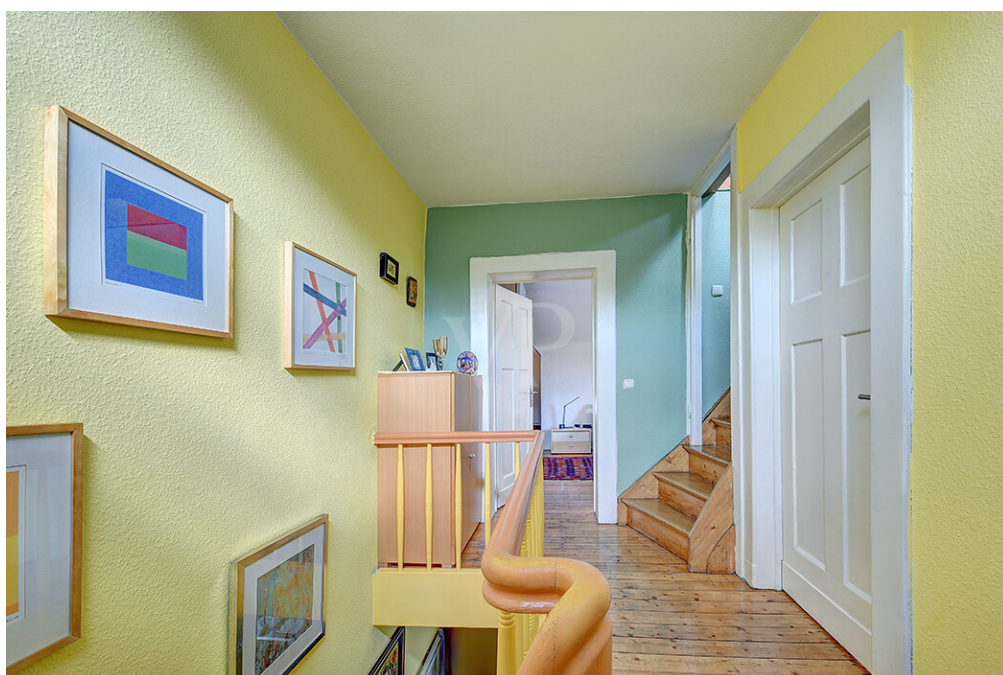
## O imóvel





Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel





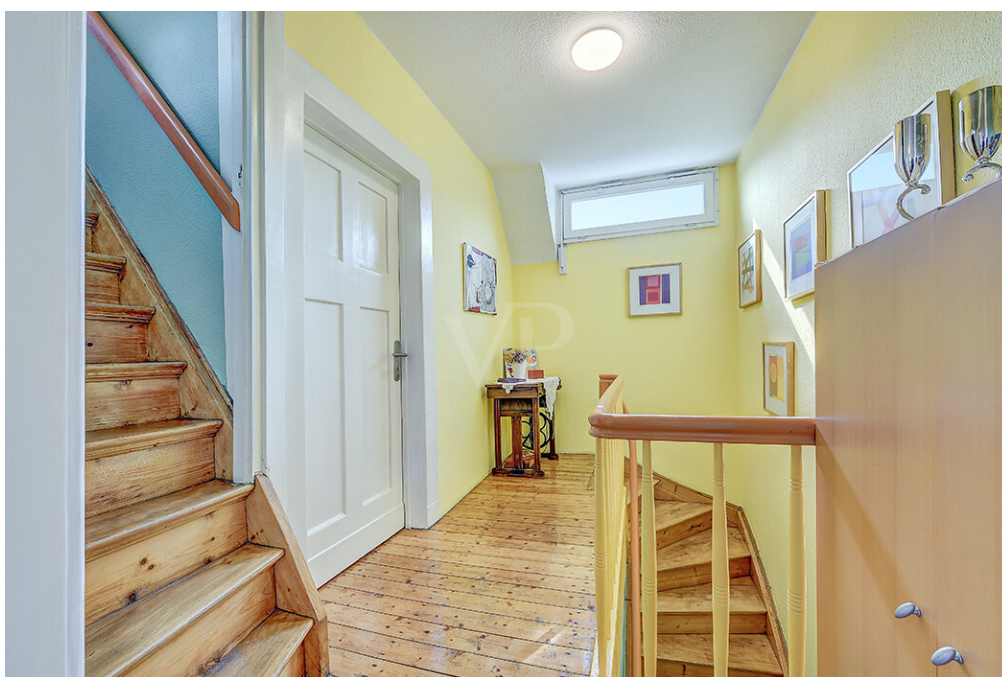
Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Uma primeira impressão

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 Holzterasse gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der nur als Hobby-Lagerraum dient (keine Wohnfläche, fast 15m²).

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.



Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Detalhes do equipamento

### 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 m² und OG 35,00 m²
- Nutzfläche Spitzboden 14,00 m² und KG 22,00 m²
- teilunterkellert
- 1 Außenstellplatz

Bereichsdenkmalschutz "Margarethensiedlung"

Bäder, 2020 erneuert

Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25070023 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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