

Duisburg

## \* Individuelle lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit herrlichem Weitblick \*

Número da propriedade: 25070024K

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 229.000 EUR • ÁREA: ca. 117 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

**Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg**

- **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: 25070024K - 47228 Duisburg

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25070024K              |
| Área                   | ca. 117 m <sup>2</sup> |
| Piso                   | 3                      |
| Quartos                | 4                      |
| Quartos                | 3                      |
| Casas de banho         | 1                      |
| Ano de construção      | 1994                   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 229.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Área arrendáve              | ca. 117 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  |
| Certificado Energético válido até | 22.09.2027          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 62.00 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | B                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                              |

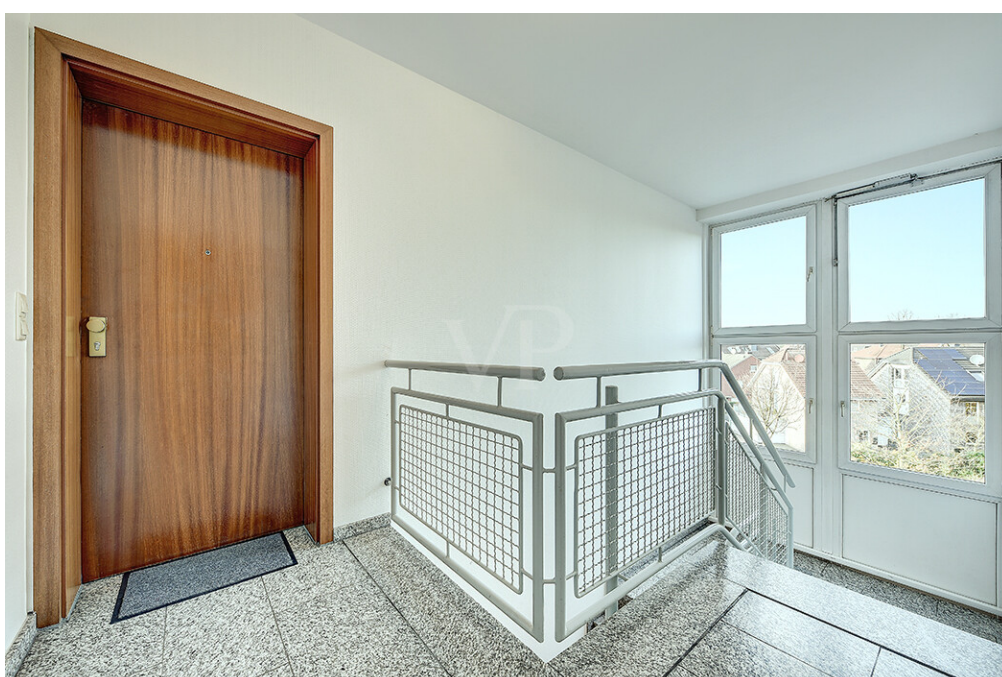
Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg

## 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: 25070024K - 47228 Duisburg**

## Uma primeira impressão

In zentraler und beliebter Wohnlage in Duisburg-Rheinhausen befindet sich diese gepflegte Maisonettewohnung in einer charmanten Wohnungseigentümergeinschaft und zufriedenen Mietern. Diese Kapitalanlage verfügt über eine Wohnfläche von 117 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für seine zufriedenen und solventen Mieter. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 1 Bad, sowie ein Gäste-WC. Der Wohnzimmerbereich ist mit einer Leichtbauwand getrennt worden. Man könnte hier mit geringem Aufwand auch ein offenes Wohn-Esszimmer gestalten, falls weniger Schlafzimmer benötigt werden.

Der Wohnbereich erstreckt sich über das 3. OG und besteht aus einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, einer hellen, geräumigen Küche und einer Diele, sowie einer praktischen Abstellkammer.

Besonders hervorzuheben ist der Zugang zum Balkon vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus, von dort aus man einen herrlichen Blick über die Dächer von Rheinhausen hat.

Ein weiteres Schlaf- bzw. Kinderzimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Daran angrenzend liegt das hellgrau geflieste Gäste-WC ausgestattet mit WC und Waschtisch. Hier direkt daneben liegend befindet sich ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne, Waschbecken, WC ebenfalls hellgrau gefliest. Beide Bäder sind mit Ventilator zur optimalen Belüftung ausgerüstet.

Im oberen Bereich dieser Maisonettewohnung, erstreckt sich die wunderschöne Empore. Durch das Wohnzimmer gelangt man über eine formschöne Wendeltreppe in ein weiteres, große Zimmer, das auch hervorragend als Home-Office, zusätzliches Wohnzimmer, Lesezimmer oder Fitnessbereich genutzt werden kann.

Ein wunderbarer offener Raum, um das Wohngefühl noch individueller gestalten zu können.

Außerdem steht ein großer Kellerraum, sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Autoliebhaber aufgepasst! Für bequemes Parken sorgen die zwei Garagen mit separaten Stromanschlüssen. Das Glück gleich zwei Garagen zugeordnet zu haben, kommt äußerst selten vor!!!

Des Weiteren können Besucherparkplätze genutzt werden, sowie ein kleiner Spielplatz mit Sandkasten steht den Bewohnern zur Verfügung.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Größe, Lage und Ausstattung.

**Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit vermietet ist und sich ideal für Kapitalanleger eignet. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Kapitalanlage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Detalhes do equipamento**

- 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)

**Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25070024K - 47228 Duisburg**

## 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: 25070024K - 47228 Duisburg**

## 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)**