

Duisburg / Rahm

# Gepflegtes EFH mit Fußbodenheizung, Einliegerwohnung und EEK D in Duisburg Rahm

Objektnummer: 24080027



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 189 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Auf einen Blick

Objektnummer	24080027
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	01.09.2034	Endenergiebedarf	110.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten in Duisburg und Umgebung.**  
Für Sie in den besten Lagen.

- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Videos und 3D-Rundgänge
- alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkennntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg

Hier  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung



Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



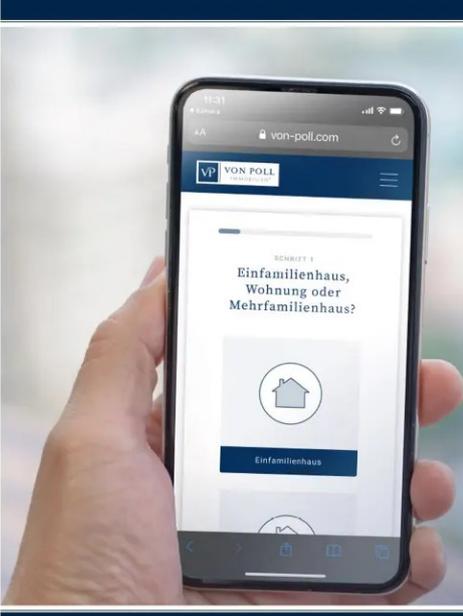
Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



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



Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



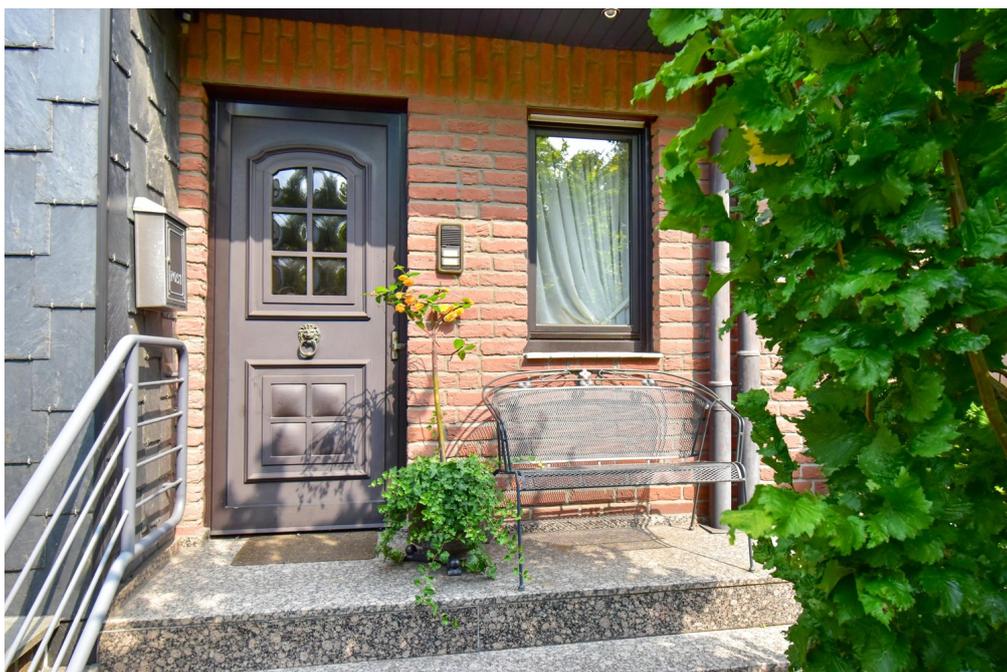
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



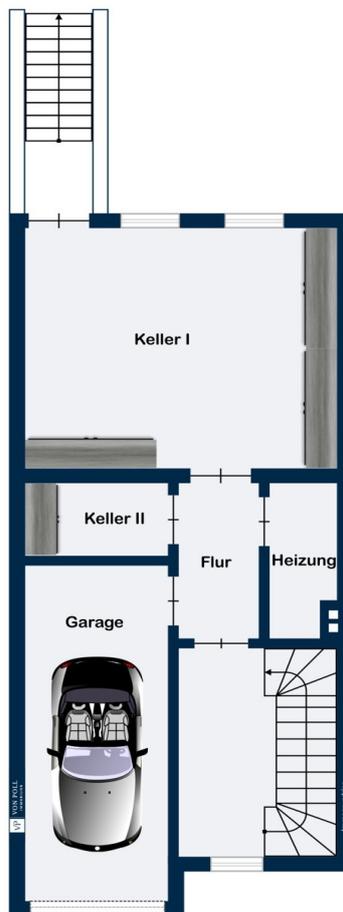
Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

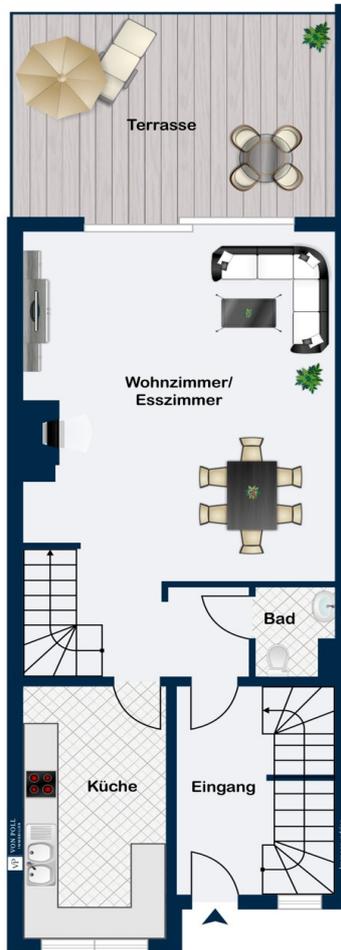
## Die Immobilie



Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Haus befindet sich in Sackgassenlage in Duisburg Rahm und bietet eine Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 189 m<sup>2</sup>. Das Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1985 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem stehen den Bewohnern ein Balkon und 2 Terrassen zur Verfügung. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus, während teilweise elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort sorgen. Das Haus ist vollunterkellert und bietet Zugang zum pflegeleichten Garten. Hier können Sie die warmen Sommerabende entspannt im Freien verbringen. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Hauses machen es besonders attraktiv: Dank der Einliegerwohnung und den 2 separaten Küchen eignet sich die Immobilie ideal für Familien mit älteren Kindern oder als Generationenhaus. Natürlich ist auch eine Vermietung der Einliegerwohnung problemlos möglich. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine Garage mit direktem Zugang zum Keller, was den alltäglichen Komfort zusätzlich erhöht. Der zusätzliche Stellplatz rundet das Angebot ab und die lästige Parkplatzsuche entfällt. Eine Grundwasserpumpe sorgt für eine kostengünstige Bewässerung des Gartens. Die Energieeffizienzklasse "D" des Hauses spricht für eine gute Isolierung und niedrige Energiekosten. Die Lage des Hauses punktet mit einer sehr guten Anbindung an die Autobahn und die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind bequem zu erreichen. Insgesamt bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und eignet sich perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gepflegten Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot! Besuchen Sie das Objekt vorab virtuell unter: <https://my.matterport.com/show/?m=ZSGFTx1Gk6s>

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Alles zum Standort

Rahm - bevorzugte Lage mit besonderem Reiz! Rahm mit seinem historischen Ortskern zählt zu den begehrtesten Wohngebieten im Duisburg Süden. Das Haus liegt mit besten Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Sie erreichen in Kürze die Stadtzentren von Duisburg, Düsseldorf, Ratingen, Krefeld und Essen. Der Internationale Flughafen Düsseldorf liegt ca. 10 km entfernt. Fußläufig gelangen Sie zur S-Bahn mit direkten Verbindungen nach Duisburg und Düsseldorf. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte & Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich umliegend. Auch die Nähe zur Internationalen Schule in Düsseldorf Kaiserswerth und/oder der St. George - The british International School sollte nicht unerwähnt bleiben. Der Rahmer See, das wunderschöne Naherholungsgebiet um den Remberger See und den Angerbach laden zu den vielfältigsten Freizeit- und Sportaktivitäten ein. Entscheiden Sie selbst, ob Sie Spaß am Tennis spielen, Reiten, Golfen und/oder Schwimmen haben oder auch nur bei einem Spaziergang die Seele baumeln lassen möchten. Natürlich ist die 6-Seen Platte nördlich oder der Angermunder See südlich ebenfalls zügig erreicht. Rahm besticht durch seine wunderschöne Umgebung, nette Nachbarschaften und auch sein Vereinsleben - dies alles macht den Charme dieses Ortes aus. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Düsseldorf, die bekanntlich alle Möglichkeiten der privaten und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten bietet, trägt nicht zuletzt dazu bei, den Stadtteil Rahm zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort zu machen.

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 110.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 24080027 - 47269 Duisburg / Rahm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerd Pauls

---

Mündelheimer Straße 55 Duisburg  
E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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