

Duisburg / Rahm

# Freistehendes 2 FH in grüner Lage mit vielfältigen Möglichkeiten & guter EEK D im Duisburger Süden

Objektnummer: 24080020



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 562 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

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

Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Auf einen Blick

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Objektnummer  | 24080020                   |
| Wohnfläche    | ca. 172 m²                 |
| Dachform      | Satteldach                 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          |
| Zimmer        | 6                          |
| Schlafzimmer  | 4                          |
| Badezimmer    | 3                          |
| Baujahr       | 1984                       |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 649.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 103 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2034      |
| Befuerung                  | Gas             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 108.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24080020 - 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

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Hier direkt zur **Online-Immobilienbewertung**



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



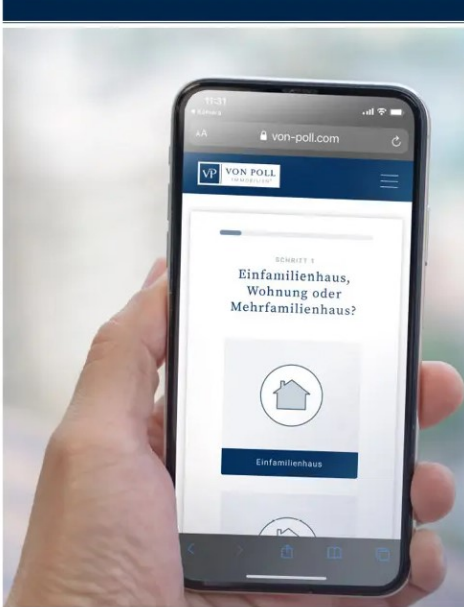
Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 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: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24080020 - 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)

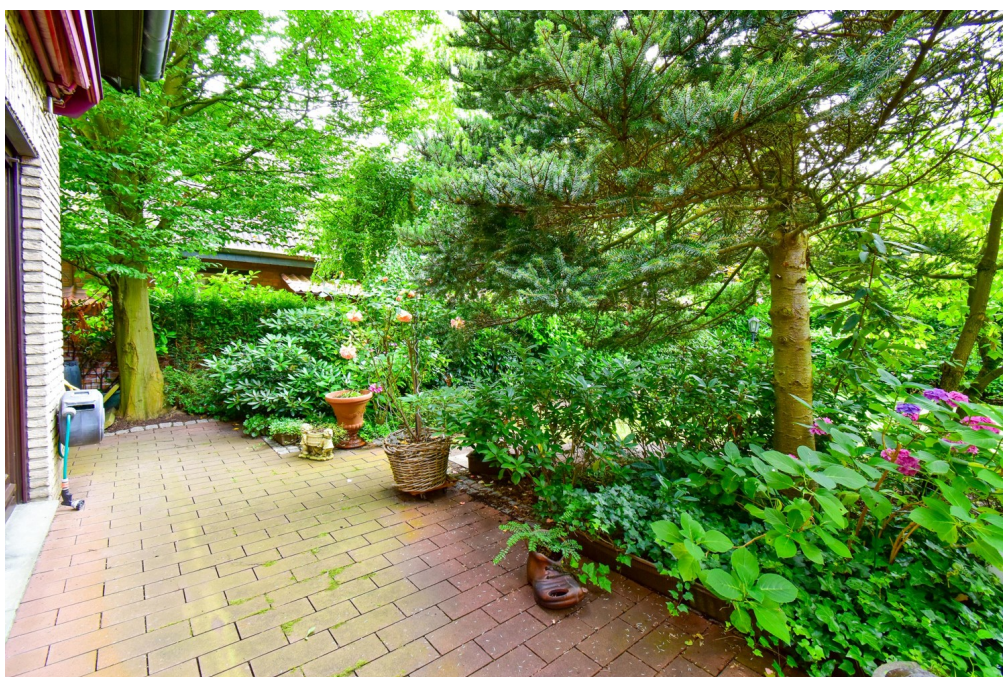


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



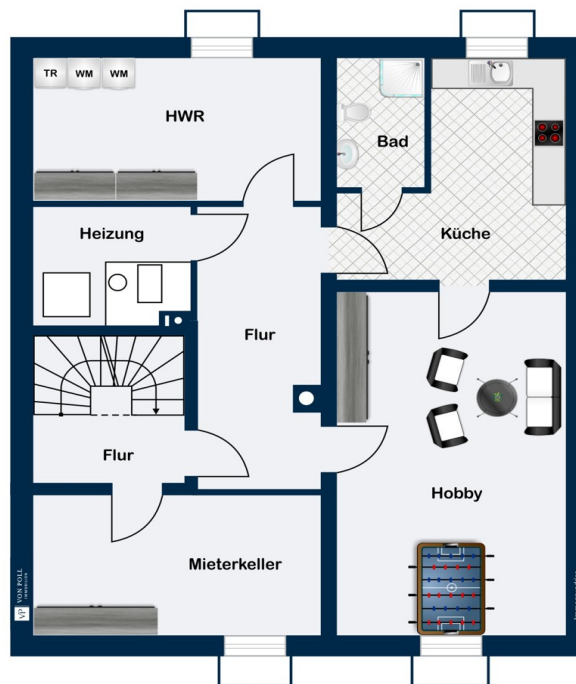
Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie

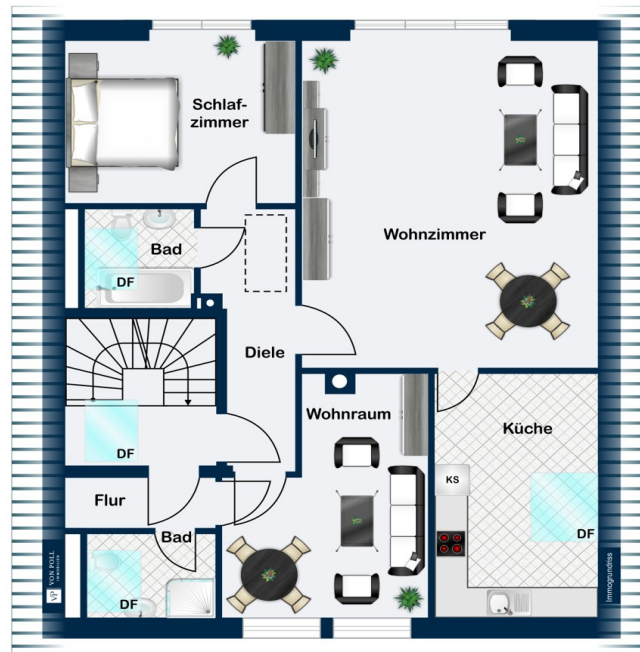


Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## 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: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Ein erster Eindruck

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 562 m<sup>2</sup> bietet diese im Jahr 1984 erbaute, großzügige Immobilie ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das freistehende Zweifamilienhaus verfügt über eine zusätzliche Einliegerwohnung und einen voll ausgebauten Keller, der u.a. als Büro- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Der gepflegte Zustand der Immobilie gewährleistet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für angenehme Wärme im Winter, während der Wintergarten mit elektrischer Markise und Seitenmarkise im Sommer für zusätzlichen Komfort und Entspannung sorgt. Mit der Energieeffizienzklasse "D" sind Sie auch für die Zukunft sehr gut aufgestellt. Die ruhige und idyllische Lage am Ende einer Privatstraße im grünen Duisburger Süden macht dieses Haus besonders attraktiv für Pendler und Familien, die die Natur lieben. Der gut gepflegte Garten mit Gartenhaus und Rasenroboter lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zur kostenneutralen Bewässerung des Garten sorgt eine Grundwasserpumpe. Eine Besonderheit dieses Hauses ist die beschriebene vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Neben einem Einfamilienhaus mit bis zu vier Badezimmern plus Gäste-WC & bis zu sechs Schlafzimmern sowie Hobbyräumen im Keller eignet sich dieses Haus auch ideal als Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten und weiteren Optionen im Keller. Darüber hinaus bietet es die Möglichkeit, Teile des Hauses zu vermieten oder als Arbeitsfläche zu nutzen. Die vorhandene kleine Einheit für ein Au-Pair unterstreicht die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit dieses Hauses an unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile. Mit einem Carport und einem schön eingewachsenen Grundstück für private Stunden im Freien bietet diese Immobilie alles, was man für ein komfortables und abwechslungsreiches Wohnen benötigt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides und funktionales Zuhause mit großem Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Besuchen Sie das Objekt auch virtuell unter:  
<https://my.matterport.com/show/?m=SVpAHeVpV4i>

Objektnummer: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Alles zum Standort

Rahm West/Grenze Düsseldorf- bevorzugte Lage mit besonderem Reiz! Der dörflich geprägte Ortsteil Rahm West liegt direkt an den Feldern zum Schloß Helldorf und zählt zu den begehrtesten Wohngebieten im Duisburg Süden. Das hier angebotene Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung liegt ruhig am Ende einer kleinen Privatstraße 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 seines 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: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 108.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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 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.

Objektnummer: 24080020 - 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)