

Duisburg – Rheinhausen

# gepflegtes 3-4 Parteien Haus \* SUPER \* für Kapitalanleger

Objektnummer: 24070026



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

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 349 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

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

Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24070026               |
| Wohnfläche   | ca. 249 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 17                     |
| Badezimmer   | 6                      |
| Baujahr      | 1908                   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 359.000 EUR   |
| Haustyp               | Mehrfamilienhaus  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 190 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 118.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.09.2025     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1908                        |

Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

# Ein erster Eindruck

ordnet.

Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Ausstattung und Details

Haupthaus /Wohnfläche 249 m<sup>2</sup> --- Gebäude Nutzfläche 189 m<sup>2</sup>

Fassade aus Feldbrandstein / 1970 verputzt

Gasheizung von 1993 / Umstellung auf Fernwärme in Arbeit

Waschraum auf halber Treppen im Hausflur / pro Wohneinheit

TV Empfang: SAT Anlage für alle Wohnungen, Glasfaser kommt in Kürze

Dach 2015 mit 160-iger Wolle mit Dammsperre gedämmt

alle Fenster wurden ab 2016-2018 in Kunststoff/ Doppelverglasung erneuert,

nach vorne zur Straßenseite hin Rollos / Rückseite Ohne Rollos ausgestattet

Gartenhaus und Fahrrad-Unterstellraum

1 Doppelgarage (gehört zur EG Wohnung)

----- EG -----

Wohnfläche 79m<sup>2</sup> - 4,5 Zimmer

alle Decken wurden abgehängt von 3,30 m auf 2,80 m, freischwingend mit Schallschutz + Dämmung

Bodenbeläge: Küche PVC, Bad Fliesen, Wohnräume Laminat

Warmwassererwärmung Durchlauferhitzer

Bad mit Fenster (2018 erneuert) mit Wanne, WC und Waschbecken

kein Balkon

----- 1. OG -----

Wohnfläche 84m<sup>2</sup> - 4,5 Zimmer

Deckenhöhe 3,20 m

Bodenbeläge: Bad / Küche Fliesen, Wohnräume Laminat

Warmwassererwärmung Durchlauferhitzer

Bad mit Fenster, Wanne, Waschbecken und WC

Gäste WC mit Dusche, Waschbecken und WC

2 Balkone

-----2. OG -----

Wohnfläche 84m<sup>2</sup> - 4,5 Zimmer

Bodenbeläge: Küche und Wohnzimmer großformatige Fliesen, Bad ebenfalls, Schlafräume Laminat

Bad mit schöner Eckbadewanne, Waschbecken und WC

Gäste WC mit Dusche, Waschbecken und WC

2 Balkone

----- DG -----

Nutzfläche zu wohnlichen ausgebaut - vermietet, aber es wurde kein

Nutzungsänderungsantrag gestellt: 69 m<sup>2</sup> - 3,5 Zimmer

Bodenbeläge: Bad und Küche und Wohnzimmer Fliesen, Schlafräume Teppich  
Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC  
kein Balkon

Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2025. Endenergieverbrauch beträgt 118.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. 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: 24070026 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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