

Duisburg / Rahm

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

Property ID: 24080020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 562 m²

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

At a glance

Property ID	24080020	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 172 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 103 m ²
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1984		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	108.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.07.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/duisburg

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



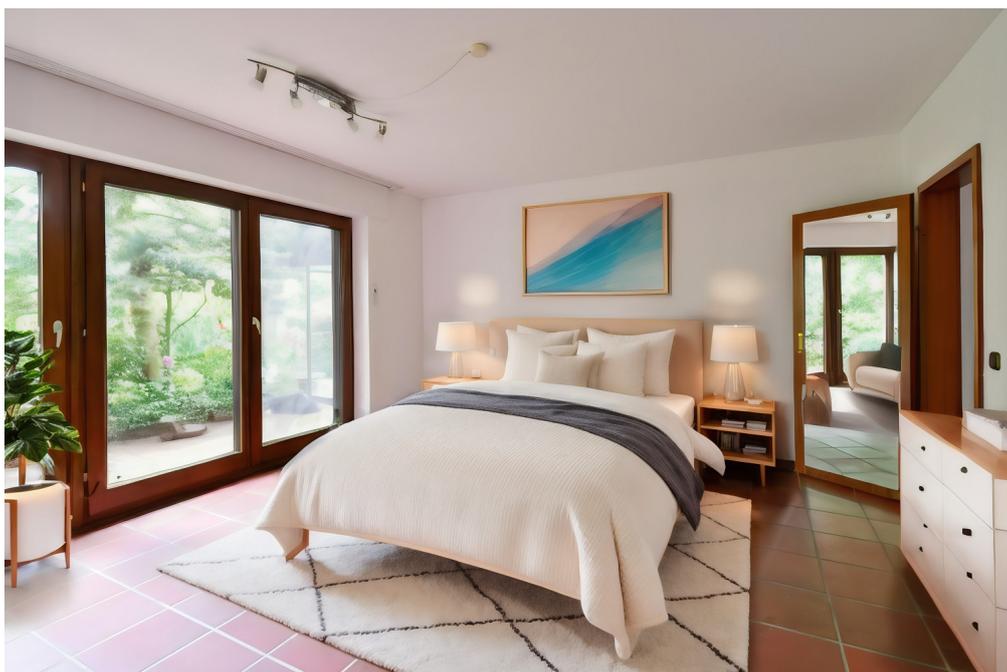
Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



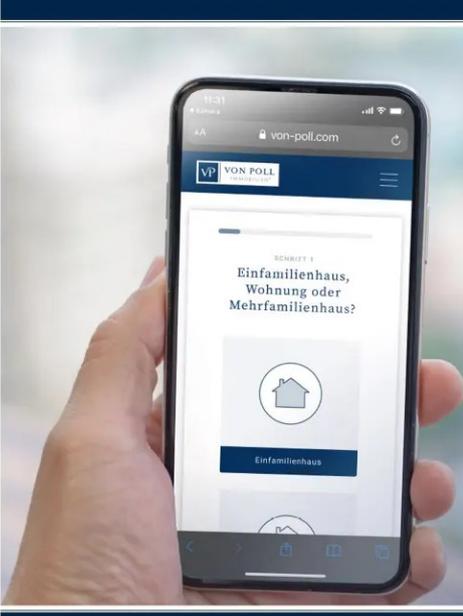
Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



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 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



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

The property



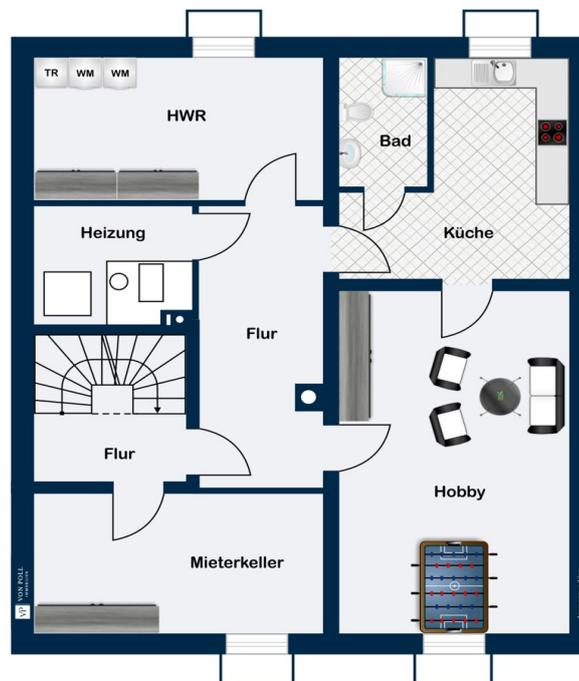
Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

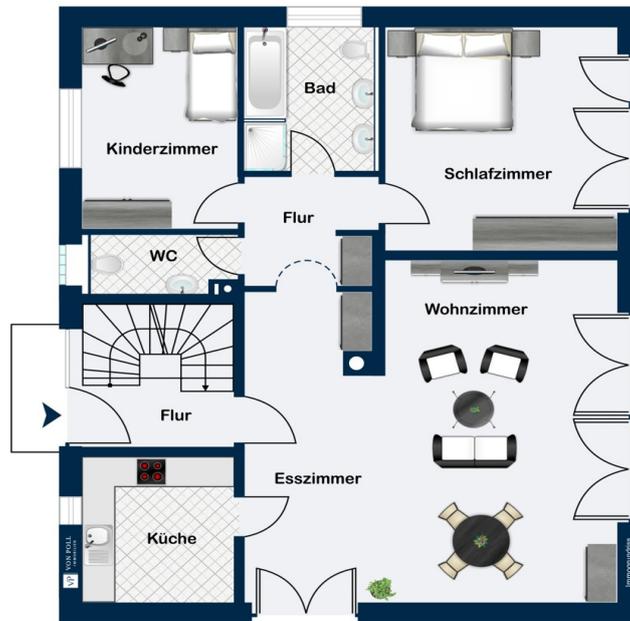
The property

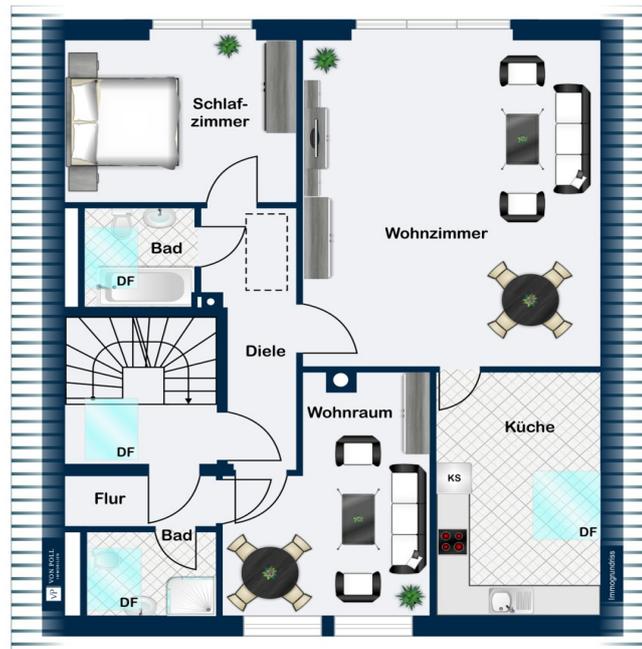


Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

A first impression

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 562 m² bietet diese im Jahr 1984 erbaute, großzügige Immobilie ca. 172 m² 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>

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

All about the location

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.

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Other information

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 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.

Property ID: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55 Duisburg
E-Mail: duisburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com