

Duisburg / Rahm

# 3 ZKDB ETW mit Gäste-WC, Loggia, Garage & EEK B im Duisburger Süden in Rahm West

Property ID: 24080021



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

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24080021 - 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: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## At a glance

Property ID	24080021
Living Space	ca. 87 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	279.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.08.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 24080021 - 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/duisburg](http://www.von-poll.com/duisburg)

Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property





Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



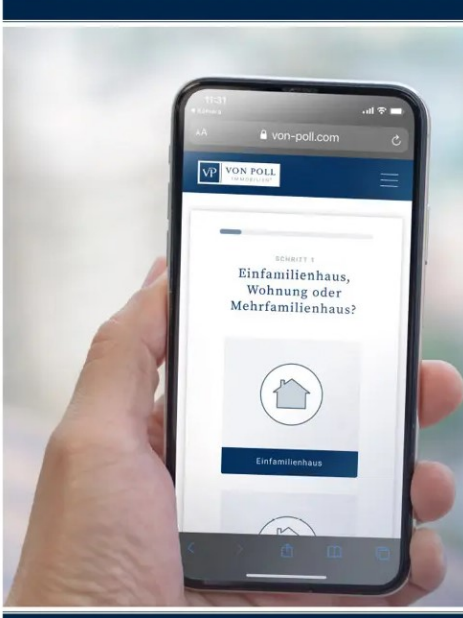
Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



Property ID: 24080021 - 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](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.

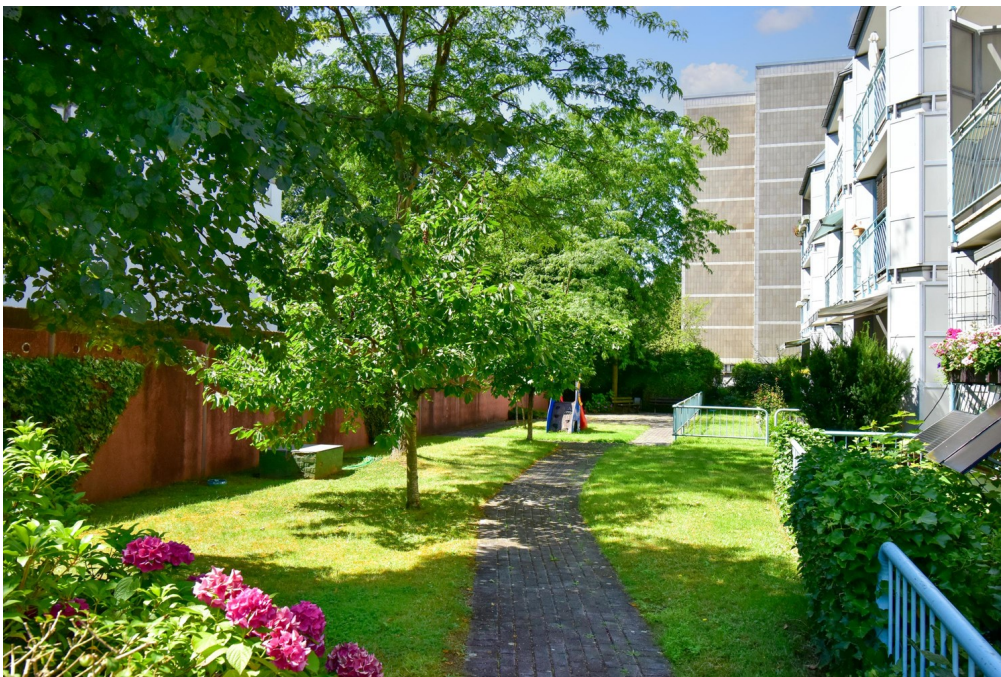


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

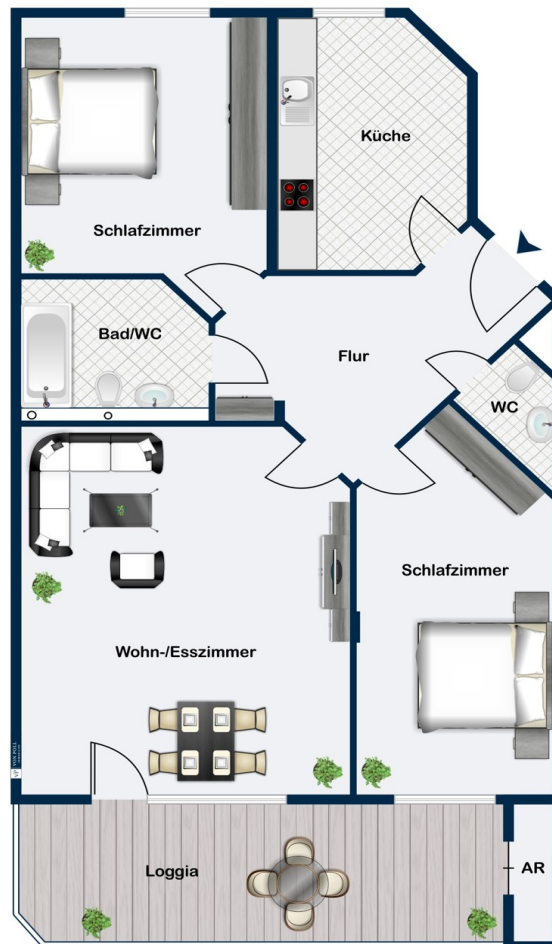


Finanzierung  
berechnen



Property ID: 24080021 - 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: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## A first impression

Diese helle und freundliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Duisburger Süden bietet eine Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> auf der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992. Die Wohnung überzeugt durch eine sehr gute Raumaufteilung und eine moderne sowie neuwertige Einbauküche. Sowohl das Badezimmer als auch das separate Gäste-WC sind zeitgemäß ausgestattet. Zusätzlich sind alle Rollläden elektrisch bedien- und programmierbar. Ein Highlight dieser Immobilie ist die große Loggia, die zum Verweilen im Freien einlädt. Diese verfügt praktischerweise über einen kleinen Abstellraum, ideal zur Aufbewahrung von Gartenmöbeln. Die Wohnungstür ist mit einem Sicherheitsverschluss ausgestattet, so ist zusätzliche Sicherheit gewährleistet. Zur Immobilie gehört auch eine Garage mit einem elektrischen Garagentor, die lästige Parkplatzsuche ist Geschichte.. Die Wohnung ist sofort beziehbar und zeichnet sich durch eine gute Energieeffizienzklasse B aus. Dies wirkt sich natürlich positiv auf die Energiekosten aus. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2017 erneuert. Der Zustand der Wohnung und des gesamten Hauses ist sehr gepflegt. Insgesamt bietet diese Eigentumswohnung eine ideale Kombination aus praktischer Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einer ruhigen Lage im Duisburger Süden. Die Immobilie eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung mit Garage sind. Auch Kapitalanleger finden hier eine wertstabile Investitionsmöglichkeit. Dieses Objekt ist ein ideales Zuhause für all diejenigen, die nach den eigenen vier Wänden in einer sehr guten Wohnlage und einem guten Paket suchen. Besuchen Sie diese Eigentumswohnung gerne vorab virtuell:  
<https://my.matterport.com/show/?m=6GTqmdjALZM>



Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## All about the location

Der Duisburger Süden zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt, nicht nur aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den nördlichen Düsseldorfer Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kaiserswerth. Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Duisburg Rahm - West. Die sehr renommierte Internationale Englische "St. George's - The English International School" ist nur 8 min entfernt, die Internationale Schule in D-Kaiserswerth ist ebenfalls in rund 14 Autominuten erreichbar. Sie finden im Umkreis mehrere Kindergärten und Grundschulen, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreicht. Kaufen Sie regional Ihr Obst und Gemüse, Bio Honig oder eine gute Flasche Wein im Laden Ihres Vertrauens direkt in der Umgebung, Sie werden sehen und überrascht sein, wie wunderschön ländlich man hier wohnen kann. Die Verkehrsanbindung, sowohl in die Duisburger Innenstadt, den Ruhrgebietszentren als auch in die Düsseldorfer Innenstadt sind hervorragend. Über die verschiedenen Straßenverbindungen A59/A3/B524/B8n gelangt man schnell zum Düsseldorfer Flughafen DUS, nach Krefeld, Essen oder auch Köln. Natürlich sind Sie durch den nur 250m entfernten Bahnhof Duisburg Rahm ebenfalls ideal an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen. So erreichen Sie den Düsseldorfer Flughafen in 8 min. 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 erreichbar. 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.

Property ID: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 24080021 - 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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