Duisburg / Rahm

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

Número de propiedad: 24080020

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 172 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 562 m^2

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

De un vistazo

Número de propiedad	24080020
Superficie habitable	ca. 172 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 103 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.07.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	108.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

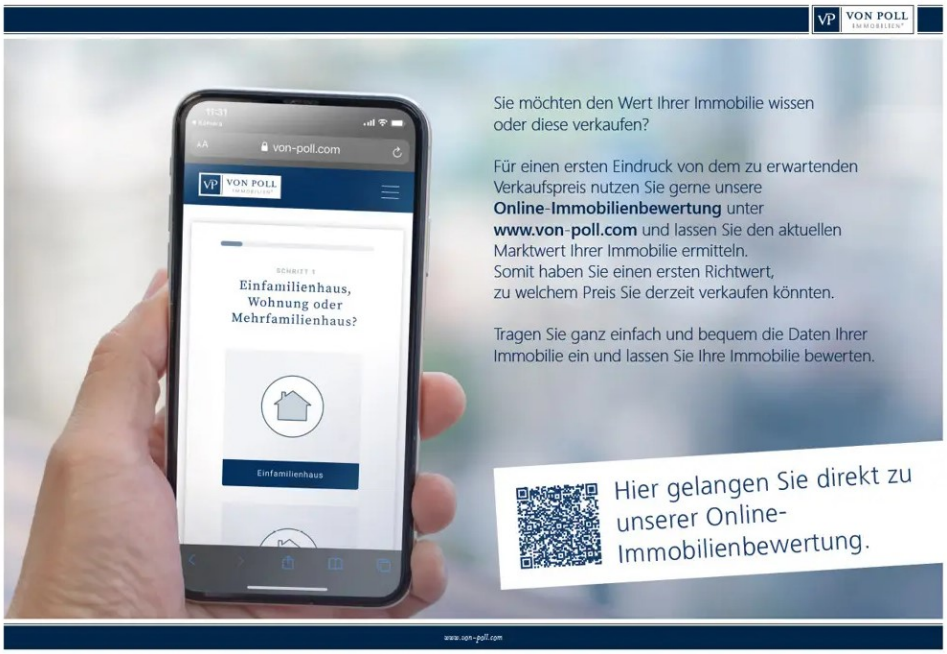
La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad



Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

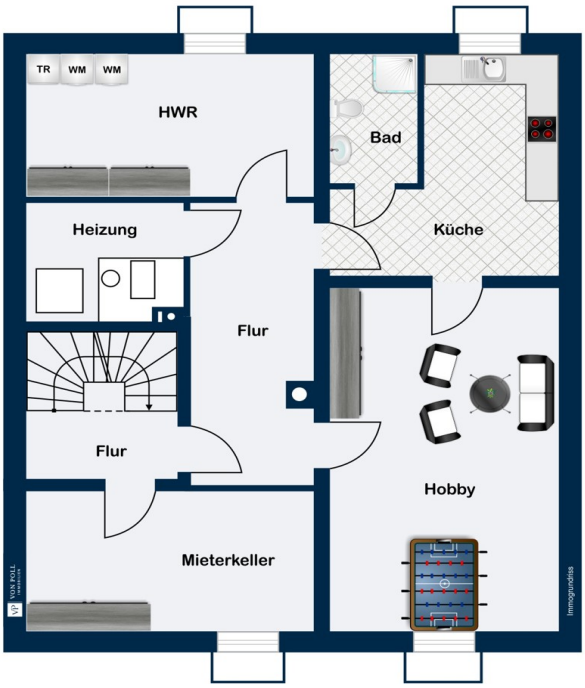
La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

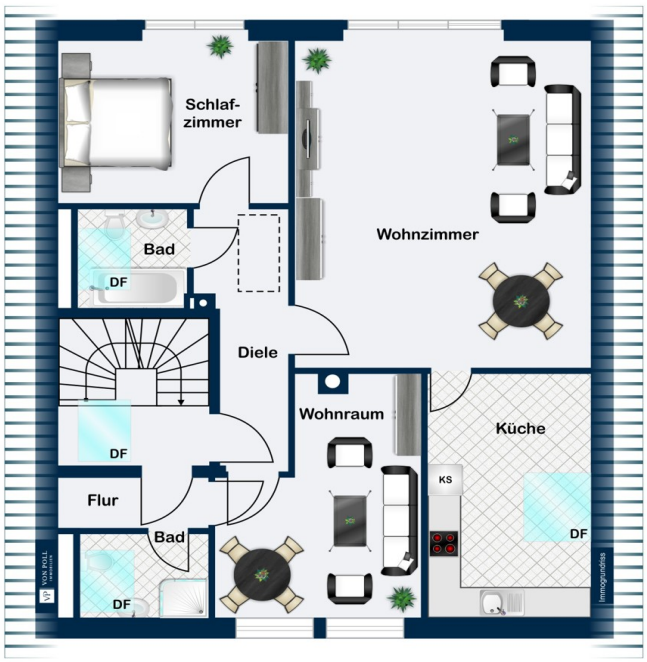
La propiedad

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Planos de planta



Bad
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Flur
WC
Wohnzimmer
Flur
Esszimmer
Küche



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Una primera impresión

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

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Todo sobre la ubicación

Rahm West/Grenze Düsseldorf- bevorzugte Lage mit besonderem Reiz! Der dörflich geprägte Ortsteil Rahm West liegt direkt an den Feldern zum Schloß Heltdorf 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 britisch 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.

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24080020 - 47269 Duisburg / Rahm

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gerd Pauls

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com