

Duisburg / Rahm

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

CODE DU BIEN: 24080021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24080021
Surface habitable	ca. 87 m ²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	279.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	75.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



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.

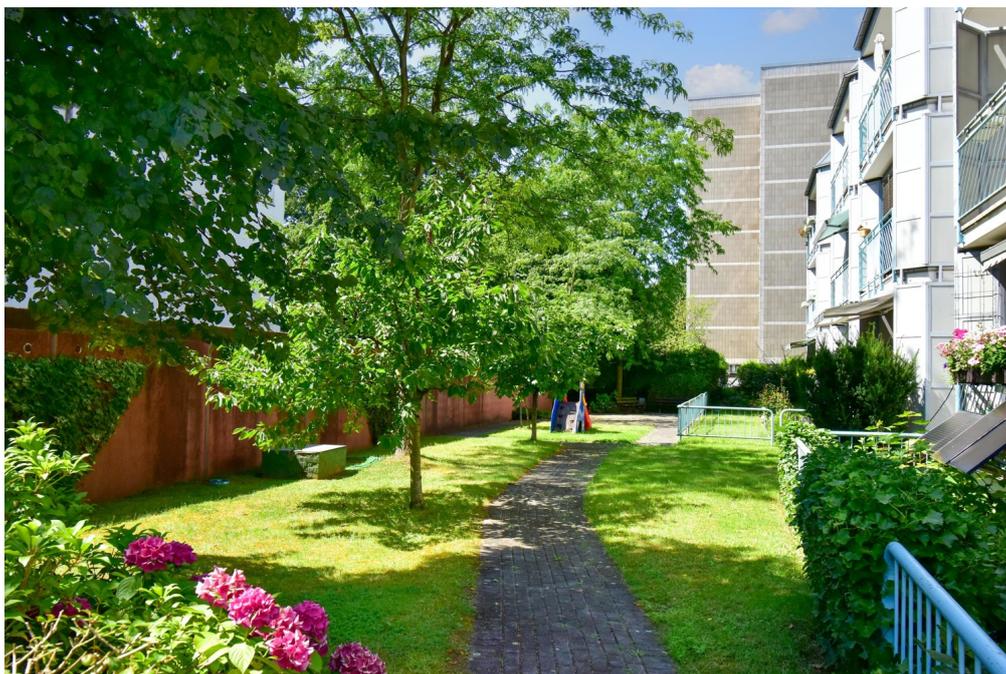


www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

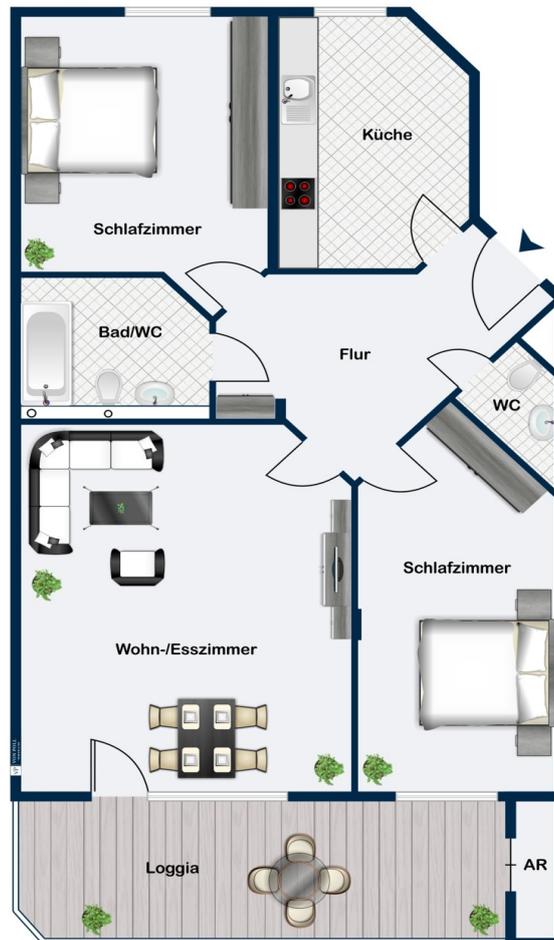


Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

Une première impression

Diese helle und freundliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Duisburger Süden bietet eine Wohnfläche von ca. 87 m² 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>

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 75.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerd Pauls

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com