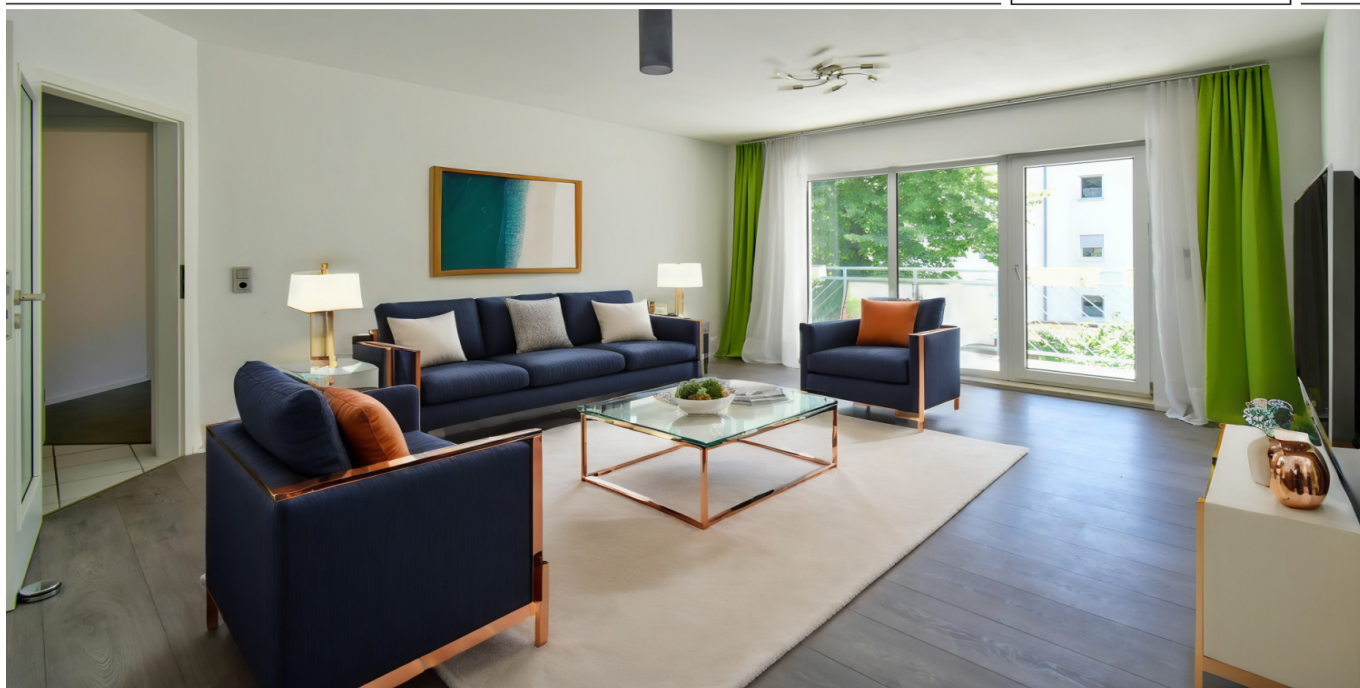


Duisburg / Rahm

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

Número da propriedade: 24080021



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

PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 87 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Numa vista geral

Número da propriedade	24080021	Preço de compra	279.000 EUR
Área	ca. 87 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1992		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.08.2028	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel





Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel



Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel





Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel



Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel



Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

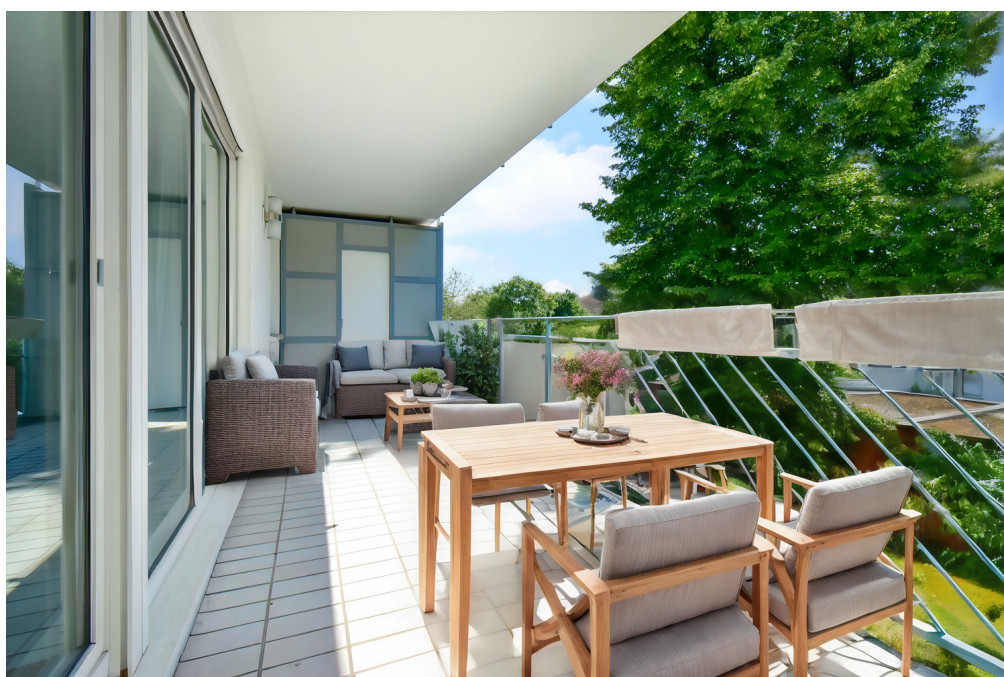
## O imóvel





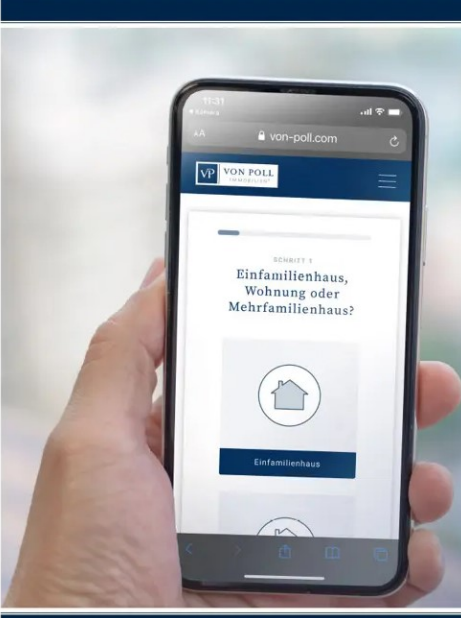
Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel



Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel



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.



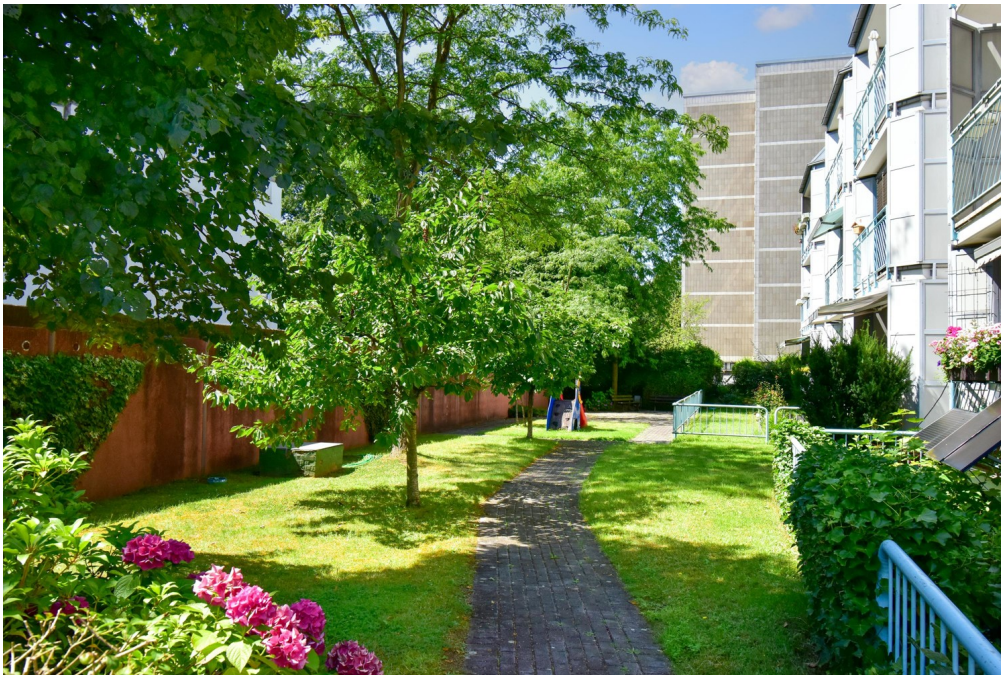
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## O imóvel



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

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

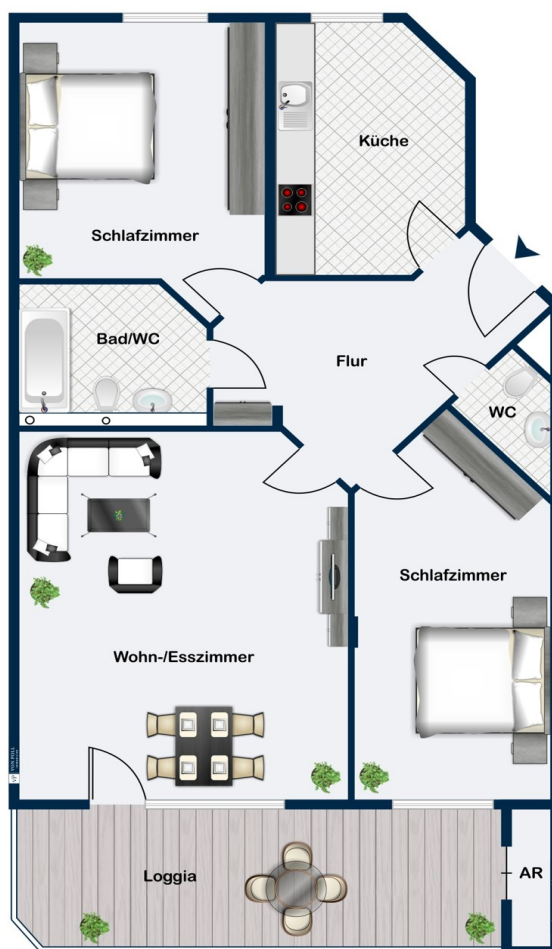


Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Uma primeira impressão

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>

Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24080021 - 47269 Duisburg / Rahm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)