

Duisburg / Rheinhausen

## tolle 5 Zimmer Wohnung, mit riesig großer Wohnküche

Objektnummer: 24070004-3.OGr



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

MIETPREIS: 950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 24070004-3.OGr |
| Wohnfläche   | ca. 110 m²     |
| Dachform     | Satteldach     |
| Etage        | 3              |
| Zimmer       | 5.5            |
| Schlafzimmer | 5              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1907           |

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Mietpreis                     | 950 EUR      |
| Nebenkosten                   | 250 EUR      |
| Wohnung                       | Dachgeschoss |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024         |
| Bauweise                      | Massiv       |
| Ausstattung                   | Gäste-WC     |

Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil | Endenergiebedarf            | 153.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.12.2034 | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1911           |

Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Ein erster Eindruck

Die vollständig renovierte 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> befindet sich in einem ruhigen Mehrparteien-Haus. Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage. Die Mietwohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer, und drei Schlafräume. Des Weiteren wird angeboten, ein neu geplantes Badezimmer mit Dusche, sowie ein sep. Gäste Wc. Die schöne große Wohn-Küche lädt ebenfalls zu einem angenehmes Wohlfühlklima in der tollen Mietwohnung ein, inkl. Waschmaschinen-Stellplatz. In der Wohnung finden Paare oder Familien ausreichend Platz und sie überzeugt durch ihre praktische, top renovierte Ausstattung zum Erstbezug. Die Fernwärme sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und im Keller gibt es zusätzliche Fläche in dem separaten abgetrennten Kellerraum zur Lagerung von Ihren Gegenständen. Insgesamt ist die Mietwohnung eine ideale Möglichkeit für alle, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind, das modern und liebevoll gestaltet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen.

Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Ausstattung und Details

- modernes Bad mit Dusche und moderner Waschtisch
- sep. Wc mit Waschbecken
- Waschmaschinen Stellplatz / Trockner in der Küche
- Echtholz-Parkett im Wohnzimmer, den Schlafzimmer und Flur
- Kunststoff-Fenster 3 fach-Verglast (2024)
- große Wohn-Küche
- eigener Kellerraum / Kellerabteil

Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Alles zum Standort

Hier befinden Sie sich im Stadtteil Duisburg Rheinhausen-Mitte. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets. Dort genießt man die Vorzüge der Großstadt und ist trotzdem nahe der Natur mit vielen Parks und den Rheinwiesen. Die unmittelbare Nähe zu diversen Seen mit div. Wassersportmöglichkeiten, macht das Leben hier sehr angenehm.

Verkehrstechnisch bleiben keine Wünsche offen, die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar und ohne Pkw ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt, als auch in Moers, in Krefeld und sogar in Düsseldorf.

Zahlreiche Kindergärten und Grund-, sowie weiterführende Schulen sorgen dafür, dass auch die Kids gut aufgehoben sind.

Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24070004-3.OGr - 47226 Duisburg / Rheinhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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