Duisburg – Rheinhausen

Haus mit Traumgrundstück in Top-Lage von DU-Rheinhausen!

Objektnummer: 24070019

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 747 m²

Objektnummer: 24070019 - 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: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24070019
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

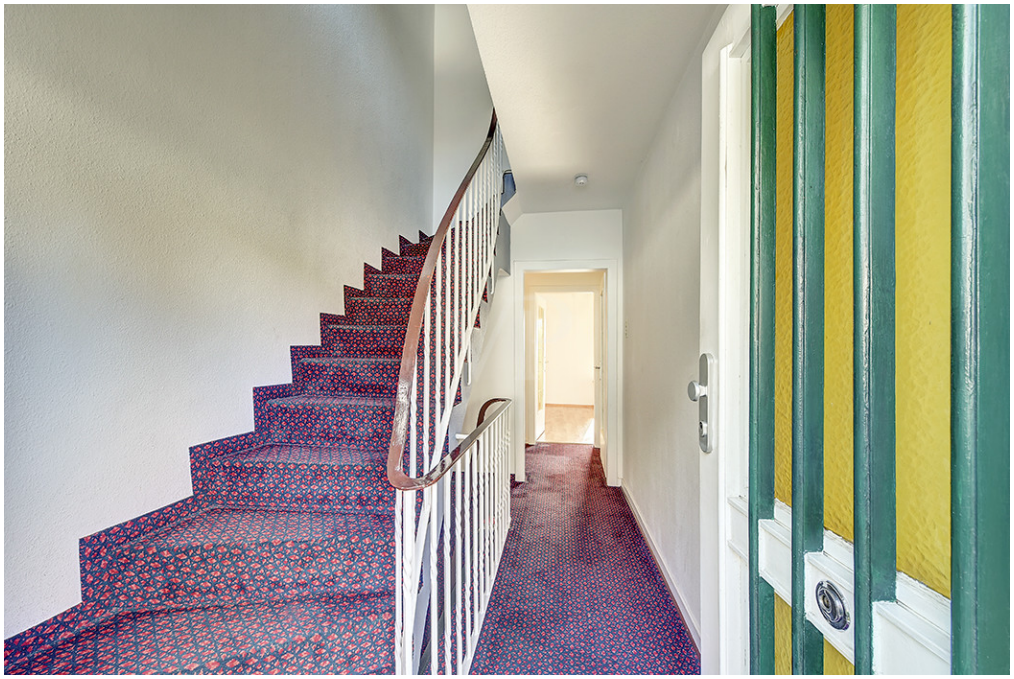
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	26.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	323.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 mit einer Wohnfläche von ca. 119 m² auf einem Grundstück von ca. 740 m². Das Haus wurde zuletzt in den Jahren 2021-2023 teil modernisiert, bedarf aber weiteren Modernisierungen.

Das Haus bietet im Erdgeschoss 3,5 Zimmer mit schöner Terrasse (kleiner Markise und Dachüberstand) und einer lichtdurchfluteten 3,5 Zimmer im Dachgeschoß mit 2 Balkonen. Alle Geschosse haben ein Gäste WC und im Obergeschoss gibt es ein großzügiges Dusch-Bad mit Wanne. Wobei im Obergeschoss das Bad mit WC in getrennten Räumlichkeiten ist. Insgesamt finden Sie 6 Zimmer, darunter mindestens 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien bieten. Der Spitzboden könnte nach Prüfung ebenfalls ausgebaut werden. Die Bäder wurden in den 80er Jahren erneuert und bieten eine normale Ausstattung.

Die Immobilie verfügt über eine solide Ausstattung und hat einen tollen Charme. Die Wohnräume sind hell, groß und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Teil der Kunststofffenster sind im Jahr 2023 erneuert worden und die größeren Fenster mit elektrischen Rollläden sind in den letzten 10-15 Jahren erneuert worden.

Der hübsche, sehr großzügige Garten lässt noch Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung offen.
Das Haus ist ebenfalls voll unterkellert.

Ihren PKW können Sie in der Garage oder in der langen Anliegerstraße parken.

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Ausstattung und Details

- Modernisierungsmaßnahme:
Kunststofffenster in verschiedenen Jahresabschnitten erneuert, samt teilweise elektr. Rollläden (Gäste- WC, Bad EG, Treppe + Treppe unten) , in den letzten 15 Jahren, zuletzt 2023.
- Heizungsart: Gas-Brennwerttherme mit Kaminsanierung und Systemtrennung in 09-2021 erneuert
- EG: Gäste-WC mit Fenster
- 1. OG: Dusch-Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- 1. OG: Gäste-WC mit Fenster
- Wohn- Esszimmer: Laminat, 2015
- Flur: Teppich, 2015
- Küchenfliesen, 2015
- alle Schlafzimmer / Gästezimmer: Teppich, 2015
- Einfach-Garage mit Rolltor
- Garage, Neueindeckung Dach 07-2023, Sektionaltor 04/2015 erneuert
- Garten: sehr groß mit gepflegter Bepflanzung
- ältere Markise

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Alles zum Standort

Dieses sehr gepflegte Haus liegt in beliebter und ruhiger Lage, angrenzend am Volkspark und Kleingartenanlagen. Die prädestinierte Lage spricht für eine gute Nachbarschaft. Den attraktiven Toeppersee können Sie in 15-minütiger Autofahrtzeit erreichen. Er lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder zum gemütlichen Verweilen ein. Im Stadtteilzentrum Rheinhausen finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten). Die Stadteile Moers Schwafheim, Rumeln-Kaldenhausen, Asternlagen, Winkelhausen und Friemersheim grenzen direkt an Rheinhausen und der Rhein ist ebenfalls in der Nähe.
Die Anschlussstellen zur A40, A 59 und A3 sind ebenso schnell erreichbar.

Objektnummer: 24070019 - 47226 Duisburg – Rheinhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 323.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24070019 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com