

Duisburg

# Denkmalgeschütztes Siedlungshaus sucht fleissige Handwerker!

*CODE DU BIEN: 23070019*

VERKAUFT

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

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 238 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

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

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 23070019        |
| Surface habitable     | ca. 70 m²       |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 3.5             |
| Chambres à coucher    | 2               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 1903            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 149.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1980                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## Une première impression

Dieses denkmalgeschützte Reihemittelhaus liegt in der 1903 erbauten Margarethensiedlung.

Mit viel handwerklichem Geschick und viel Herz für Altbauten, kann aus dieser Immobilie eine kleines Schmuckstück werden und ist ideal für 1-3 Personen.

Im Erdgeschoß finden Sie eine gemütliche Wohnküche und ein kleines Wohnzimmer vor. In dem kleinen Anbau befindet sich das einzige Bad. Durch den Zwischenflur gelangen sie zum Einen in den Keller (Teilunterkellung) und in den Innenhof der mit einer baufälligen Pergola versehen ist. Dahinter erstreckt sich der schöne längliche Garten aus dem sich sehr viel zaubern lässt.

In der Nachbarschaft wurden nach hinten raus größere Anbauten getätigt und lässt vermuten, dass es sich wohl mit dem Denkmalschutz vereinbaren lässt, falls man den Wohn-Ess- und Badbereich erweitern möchte. (Wir verweisen hier auf das Bauamt und den Denkmalschutz).

Im Obergeschoß befinden sich zwei Schlafräume und über eine Holzterasse gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der nur als Hobby-Lageraum dient (keine Wohnfläche!).

In dem Vorgarten befindet sich ein Außenstellplatz für Ihren PKW.

Ein hübsches Haus mit viel Tradition und Potenzial, zentral gelegen.

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## Détails des commodités

Die Ausstattung ist als einfach zu beschreiben, doch besonders die alten Holzdielen könnten zu neuem Leben erweckt werden.

Bitte beachten Sie, dass das Haus denkmalgeschützt ist!

- Holzfenster einfachverglast
- Holzdielen, PVC, Teppichboden
- Gasheizung mit Heizkörper
- Bad, Elektrik und Wasserleitungen aus den 80er Jahren
- Pergola und Gartenhaus auffällig
- schöne Terrasse/Innenhof
- großer Garten
- Außenstellplatz im Vorgarten

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## Tout sur l'emplacement

In dieser Siedlung wird der dörfliche Vorstadtcharakter mit einer parkähnlichen angelegten Wohnsiedlung kombiniert.

Das Haus liegt zentral gelegen an der Straße im Herzen von Duisburg-Rheinhausen.

Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen und auch diverse Parkanlagen oder den Rheindamm.

Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben.

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 23070019 - 47226 Duisburg

## Contact

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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