

Duisburg / Bergheim – Bergheim

## Schöner Wohnen \* Modernes REH in ruhiger und familienfreundlichen Lage

????????? ??????????: 25070009

RESERVIERT



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

???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 194 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ??????????  | 25070009             |
| ???????????          | ca. 114 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 5                    |
| ????????????? ???    | 4                    |
| ??????????           |                      |
| ??????????           | 1                    |
| ????? ?????????????  | 1999                 |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????          |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 469.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????  | 2023                                                                                  |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 45 m²                                                                             |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ??????????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 77.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 11.10.2032                  | ??????????<br>??????????????<br>?????????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1999          |

????????? ??????????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ?????????



??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????



???????? ?????????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????



???????? ??: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ???????



???????? ??: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ???????



???????? ??: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ???????



??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????



???????? ??: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ???????



??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ???????



???????? ?????????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????



??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ???????



???????? ??????????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ?????????



??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????



???????? ??????????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ?????????



??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????

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)

??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

## ??? ?????? ?????????

Das sehr gepflegte und jüngst renovierte, top moderne Reihenendhaus in schöner ruhiger Lage umfasst eine Wohnfläche von 114 m² und eine Grundstücksfläche mit 194 m². Ein perfektes Heim samt Garten für Familien oder Paare, die auch Räume für Homeoffice benötigen. Das zweieinhalb geschossige Rheinendhaus wurde 2000 erbaut und verfügt über 4 Zimmer. Ein pflegeleichter Steingarten empfängt Sie vor dem Haus. Aufwendige Plasterarbeiten geben dem Eingang ein tolles Facelift und eine hübsche Gartenbank dient nicht nur zur Deko. Durch die vielen Fensterfronten und schönen Giebelfenster erstrahlt jeder Raum freundlich und hell und zaubert sofort eine Wohlfühlatmosphäre ins Haus. Der cleane Look unterstreicht den modernen Charakter des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss verfügt über eine herrliche Terrasse begehrbar durch eine große Hebe-Schiebeanlage. Diese ist mit einer in 2020 erbauten Überdachung ausgestattet, inklusive einer elektrisch betriebenen Markise und gewährt einen herrlichen Blick in den Garten. Die Hauptsächliche Gartenarbeit erledigt der Rasenroboter. Sie dürfen die Terrasse und den Garten genießen. Die moderne optimierte Küche, sowie ein Gäste-WC befinden sich zur Straßenseite hin. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume, ein schickes Tageslichtbad, ausgestattet mit Wanne und Dusche und eine kleine Abstellkammer. Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich derzeit ein sehr geräumiges Schlafzimmer welches selbstverständlich auch als Büro / Gästezimmer genutzt werden kann oder das Eldorado für Teenager. Hier zählt zu der modernen Ausstattung noch ein angefertigter Einbauschränk. Die verlängerte Garage mit Tür zur Terrasse und elektr. Sektionaltor bietet für Ihren PKW, Motorrad und Fahrräder, sowie Gartengeräte viel Stauraum. Bedingt durch die lange Zufahrt vor der Garage finden hier sicherlich 1-2 PKW's noch davor Platz. Lassen Sie sich diese gepflegte Immobilie nicht entgehen, senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten oder kontaktieren Sie uns unter unserer Festnetznummer 02841-8815850 und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

??????????????? ??? ????????

Heizung:

Gas Brennwert von 1999 mit Fußbodenheizung, daher gute Möglichkeit später auf Wärmepumpe umzusteigen.

Fenster Kunststoff weiß. Doppelverglast, Wohnzimmer-Terrassenfenster Hebe-Schiebe-Anlage, restl. Fenster mit innenliegenden Sprossen

Alle Fenster mit Rollos Wärme gedämmt

Dachflächenfenster im Bad mit manuellem Verdunklungsrollo

Fassade, massives Mauerwerk Stein auf Stein, verklankert

Dach ausgebaut und wärme gedämmt Bj. 1999

Dachstudio mit maßgefertigtem Einbauschränk

Terrasse 2020 modernisiert und vergrößert, mit modernen Bodenfliesen, schöner Pergola und elektr. Markise

Zugang von dort zur verlängerten Garage durch eine Tür

Bodenbeläge: Fliesen im 1. OG nochmals erneuert, Vinyl, Teppich, Keller komplett gefliest

Familienbad im 1. OG 2020 erneuert mit Badewanne und Dusche

Garten Mähroboter

Internetanschlüsse in allen Räumen, im Dachstudio sogar 3 Anschlüsse

Moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank) von 2023 und kann auf VB übernommen werden!

Verlängerte Garage mit Tür zur Terrasse/Garten und elektr. Sektionaltor sowie Stellplatzmöglichkeit vor der Garage für 1-2 Pkw's

??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

??? ??? ??? ??????????

Diese sehr gepflegte Immobilie liegt ruhig gelegen in einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Siedlung in Duisburg-Bergheim. Den attraktiven Toeppersee können Sie in wenigen Minuten zu Fuß erreichen und diverse Freizeitaktivitäten, wie die Wasserskianlage und das Naherholungsgebiet nutzen. Des Weiteren lädt der Schwafheimer See ebenfalls zu ausgiebigen Spaziergängen oder zum gemütlichen Verweilen ein. Die Stadtteilzentren Rheinhausen, Winkelhausen und Schwafheim liegen in der Nähe und es befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) dort. Die Anschlussstelle zur A40 ist ebenso nur wenige Fahrminuten entfernt.

??????? ???????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25070009 - 47228 Duisburg / Bergheim – Bergheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers  
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0  
E-Mail: moers@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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