

Duisburg – Rheinhausen

# Mehrgenerationen aufgepasst! Charmantes Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve im Dachgeschoss

???????? ?????: 24070009

VERKAUFT



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

???? ?????: 349.000 EUR • ??????: ca. 152 m<sup>2</sup> • ?????: 6.5 • ????? ??: 673 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ??? ??????

|                       |                         |                |   |
|-----------------------|-------------------------|----------------|---|
| ???????? ??????????   | 24070009                | ????? ???????  | 349.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 152 m <sup>2</sup>  | ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                |   |
| ?????????             | 6.5                     |                |   |
| ????????????? ???     | 5                       |                |   |
| ????????????          |                         | ?????????      | ????????  |
| ????????????          | 2                       | ?????????????? |   |
| ????? ??????????????  | 1963                    | ?????????      | ?????????, ??????,<br>??????????  |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????             |                |   |

???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

|                     |                       |                        |                             |
|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|
| ???????????         | ?????????? ?????????? | ???????????????????    | BEDARF                      |
| ???????????         | ???????????           | ???????????            |                             |
| ????? ????????????  | ??????????            | ????????? ????????     | 181.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????     | 16.11.2033            | ???????????????        |                             |
| ??????????????????? |                       | ???????????????        | F                           |
| ????????? ???       |                       | ???????????????????    |                             |
| ????? ????????????  | ??????????????        | ????? ???????????????? | 1963                        |
|                     |                       | ?????????? ?? ??       |                             |
|                     |                       | ???????????????        |                             |
|                     |                       | ?????????????????????  |                             |



???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ?????????





??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ????????





???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ?????????





??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ????????





???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ?????????





??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ????????





??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ????????





??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ????????





???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

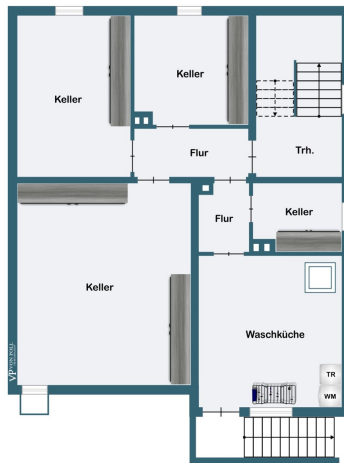
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ????????



Kellergeschoss



Erdgeschoss

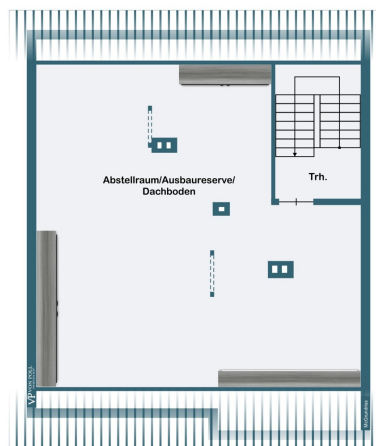


??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

?? ????????



Obergeschoss



Dachgeschoss

??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 im Umfeld des Töppersees. Das Haus kann selbstverständlich auch als großes Einfamilienhaus umgestaltet werden. Das Objekt wird von zwei Familien mit je einer 3 1/2 Zimmerwohnung im Erdgeschoß und Obergeschoss genutzt. Das Dachgeschoss steht als Ausbaureserve zur Verfügung, falls die Wohnfläche von insgesamt 152 Quadratmetern nicht ausreicht. Die Immobilie kann an die individuellen Wohnbedürfnisse angepasst werden. Das Treppenhaus ist in hellen Farben mit Terrazzo gehalten. Zum Eingangsbereich führen drei Stufen mit einem Edelstahltreppengeländer. Das Erdgeschoss ist im Wohnzimmer mit Stäbchenparkett, in der Küche mit PVC und im Bad mit Fliesen, sonst mit Teppichboden ausgestattet. Im Obergeschoss sind die Wohnräume ebenfalls mit Teppichboden belegt. Bei den Fenstern handelt es sich um weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden im EG, die elektrisch zu bedienen sind. Die Bäder sind in freundlichen weiß-grauen Farben gehalten. Das Bad im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne mit Glastürchen zum Einstieg ausgestattet. Für gemütliche Stunden im Freien bietet eine Hochterrasse im Erdgeschoss mit Markise und ein Balkon im Obergeschoss Platz. Der Blick in den gepflegten Garten vermittelt ein zusätzliches Gefühl von Freiheit. Im Garten befindet sich ein Gartenhäuschen zum Unterbringen der Gartengeräte. Der Keller ist teilweise gefliest und mit einem WC und einer Duschkabine ausgestattet Die Immobilie wird zur Zeit über eine Nachtspeicherheizung betrieben. Die Warmwasserversorgung wird über Durchlauferhitzer und Untertischgeräte sichergestellt. Das Objekt zeichnet sich trotz des Modernisierungsbedarfs durch ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis aus und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause in schöner Lage. Überzeugen Sie sich selbst von Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorzustellen.



??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

- Zweifamiliendoppelhaushälfte mit zwei abgeschlossenen 3 1/2 Zimmer Wohneinheiten (je ca. 75 qm)
- weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Rollläden (elektrisch) im EG
- Nachtspeicherheizung BJ. 1978, alle Asbestfrei + teilweise 1998 + 2002 erneuert
- Dacherneuerung 1990
- Dachrinnen + Fallrohr 2010 teilweise erneuert
- Haustür + Vordach 1990 erneuert
- Bodenbeläge:  
EG im Wohnzimmer Stäbchenparkett, Küche mit PVC und Bad mit Fliesen, Schlafzimmer mit Teppichboden
- OG Küche mit PVC und Bad mit Fliesen, Wohnräume mit Teppichboden
- Bäder: EG 2002-2003 erneuert mit Fußbodenheizung, Wanne im EG mit Ausstiegstür 2021 teilerneuert
- OG 2002-2003 erneuert
- Keller WC + Duschkabine 2009 eingebaut
- EG - Hochterrasse/ OG - Balkon
- EG - überdachte Terrasse durch Balkon
- 1 Garage mit manuellem Schwingtor
- neben der Garage Tür zum Garten
- Außenzugang / Kellertreppe in den Garten
- 1 Gartenhäuschen

??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

Das Haus befindet sich in einem bevorzugten Wohngebiet. Die Nachbarschaft ist ruhig und familiär, was eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet. Die Immobilie befindet sich in einer Stadtrandlage von Duisburg-Rheinhausen/Bergheim. Duisburg ist der Beginn des Ruhrgebietes, so dass die umliegenden Städte ebenfalls gut erreichbar sind. Auch die Nähe zum Naherholungsgebiet Töppersee mit seinen Wassersport- und Joggingmöglichkeiten ist erwähnenswert. Es bleiben keine Wünsche offen und laden zu einem gesunden und aktiven Leben ein. Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld.



??????? ???????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 181.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24070009 - 47228 Duisburg – Rheinhausen

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

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

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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