Duisburg / Rahm

# Dänisches Landhaus + Einliegerwhg in begehrter Toplage von Rahm West mit uneingeschränktem Weitblick

***CODICE OGGETTO: 25080006***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 679.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 165 $m^2$ • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 585 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25080006 |
| Superficie netta | ca. 165 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1984 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 679.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | legno |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.01.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 71.60 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984 |

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

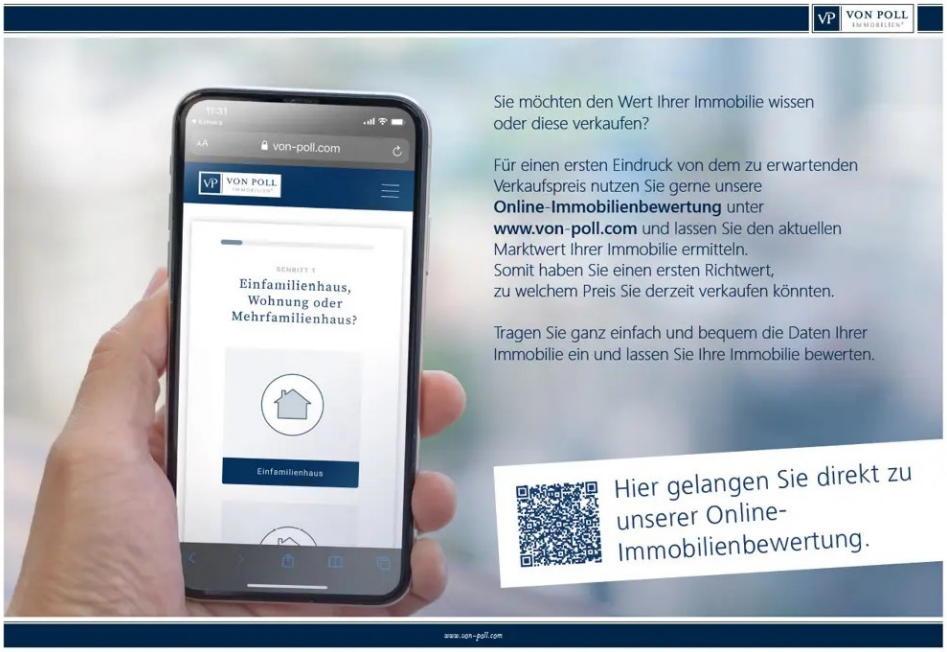
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

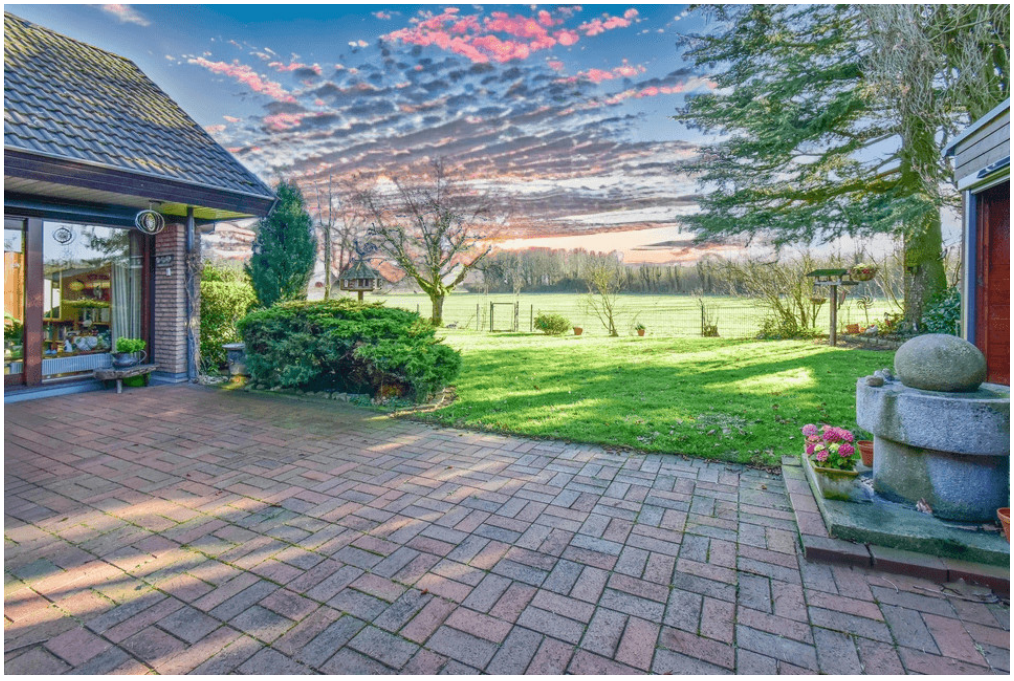
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

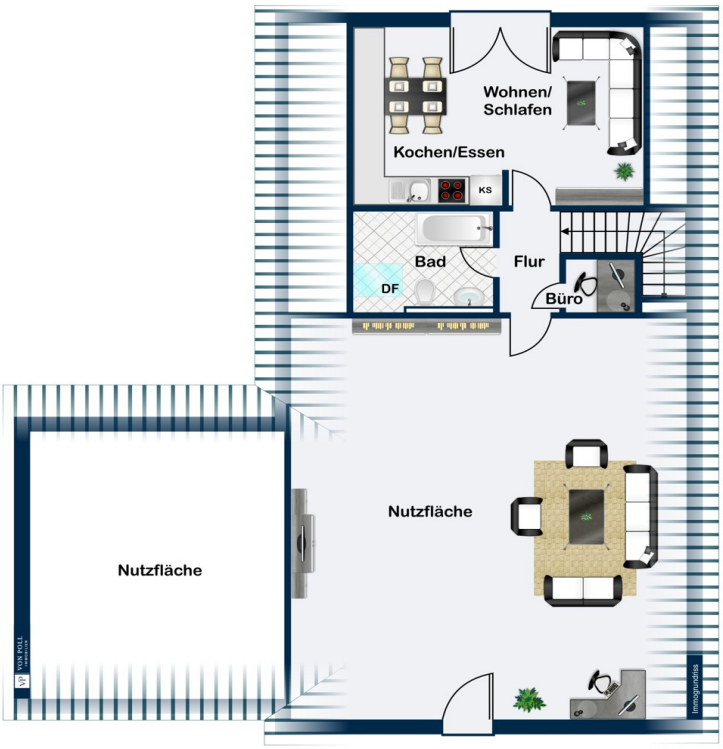
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# Planimetrie




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1984, bietet zahlreiche Vorzüge und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² sowie einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 585 m². Es liegt in einer ruhigen Wohngegend direkt an den Feldern nahe dem Schloss Heltorf.
Das Dänische Landhaus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter mindestens 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien oder flexible Nutzungen bieten. Hinzu kommen 3 Bäder, eines davon mit einem modernen Dusch-WC im Erdgeschoss ausgestattet. Der große Wohn- und Essbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bietet gleichzeitig viel Raum zur Gestaltung mit hohem Wohnkomfort. Die neuwertige, großzügige Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten von Miele, NEFF und Siemens ist im Kaufpreis inbegriffen.
Besonderes Augenmerk wurde auf effiziente Energienutzung gelegt. So wurde 2009 eine Gas-Brennwertheizung installiert, in Kombination mit der Wärmerückgewinnungsanlage eine ideale Kombination, die eine Energieeffizienzklasse "B" erreicht und das Objekt zukunftssicher macht. Elektrische Rollläden, auch an den Dachflächenfenstern mit Außenrollläden, tragen zur Benutzerfreundlichkeit bei.
Die Immobilie wurde mit einem hohen Maß an Funktionalität ausgestattet. Die gesamte Wohnfläche wird durch eine riesige Nutzfläche ergänzt, vor allem im Obergeschoß. Hier lassen sich noch viele Dinge umsetzten, so dass Sie leicht auf eine insgesamte Fläche von über 200 m² kommen. Ein Kriechkeller unter dem gesamten Gebäude sorgt für gute Zugänge aller Anschlüsse. Für die Bewässerung des Gartens steht ein Brunnen zur Verfügung, über den eine kostenneutrale Bewässerung des Gartens möglich ist.
Zusätzliche Flexibilität bietet die Einliegerwohnung. Hier sind bereits Anschlüsse für die Installation einer Küche vorhanden, was ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohngestaltungen oder eine Vermietung schafft.
Der zur Immobilie gehörende Außenbereich wurde sorgfältig gestaltet. Eine Terrasse bietet Platz für entspannte Stunden im Freien. Weiterhin gehören ein Carport mit Zugang zum Garten, ein Gartenhaus mit Stromanschluss sowie eine Markise zur Ausstattung. Der gepflegte Garten grenzt an umliegende Felder und bietet einen weiten Blick auf die umliegende Landschaft.
Das Objekt punktet zudem mit Potenzial zur Weiterentwicklung. Durch seine praktische Raumaufteilung und die bestehende Infrastruktur bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung – sei es für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten von zu Hause.

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# Dettagli dei servizi

Objekt-Highlights:
• Freistehendes EFH (Baujahr 1984) auf 585 m² Grundstück mit 165 m² Wohnfläche (erweiterbar auf 200+ m²)
• 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer & 3 Bäder (Dusch-WC im EG)
• Neuwertige Premium-Küche (Miele/NEFF/Siemens) inklusive
• Einliegerwohnung mit Küchenanschlüssen (Miet- oder Mehrgenerationenpotenzial)
Modernisierungsvorteile:
? Energieeffizienzklasse B durch Gas-Brennwertheizung (2009) + Wärmerückgewinnung
? Elektrische Rollläden (inkl. Dachfenster) & Parkettboden im Wohnbereich
? Brunnen für kostengünstige Gartenbewässerung
Lage & Außenbereich:
• Idyllisch am Feldrand nahe Schloss Heltorf – ruhig, doch verkehrsgünstig
• Gepflegter Garten mit Terrasse, Gartenhaus (mit Strom) & Carport
• Weitläufiger Blick in die Natur
Ihr Nutzen:
• Sofort bezugsfertig, aber mit Gestaltungsspielraum (z. B. Ausbau Obergeschoss)
• Flexible Nutzungskonzepte möglich (Homeoffice, Vermietung, Großfamilie)
• Zukunftssichere Technik mit hoher Energieeffizienz
Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung oder weitere Informationen:
???? duisburg@von-poll.com
???? 0 203 - 36 39 893 0
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# Tutto sulla posizione

Dieses freistehende Dänische Landhaus in Duisburg-Rahm West bietet eine einzigartige Kombination aus stadtnaher Lage und idyllischer Ruhe. Das Grundstück liegt direkt an den Feldern und besticht durch einen atemberaubenden Weitblick, der den besonderen Charme dieser Adresse ausmacht. Hier genießen Sie das Gefühl von Freiheit und Natur, während Sie gleichzeitig die Vorteile einer exzellenten Anbindung an die Stadt und das Umland nutzen können.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur S-Bahnhaltestelle, die Sie in nur wenigen Gehminuten erreichen. Von hier aus sind Sie in kürzester Zeit in Duisburg, Düsseldorf oder anderen umliegenden Städten, was diese Immobilie ideal für Pendler oder Familien macht, die sowohl die Ruhe als auch die Nähe zu urbanen Zentren schätzen.

Die Lage direkt an der Grenze zu Düsseldorf-Angermund unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts. Sie profitieren von der Nähe zu den Vorzügen der Landeshauptstadt, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und grünen Umgebung leben. Die Felder, die direkt an das Grundstück angrenzen, bieten nicht nur eine wunderschöne Aussicht, sondern auch die Möglichkeit, sich jederzeit in der Natur zu erholen – sei es bei einem Spaziergang oder einfach beim Genießen der Ruhe auf der eigenen Terrasse.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieser Ort eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Anbindung bietet. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Sie die Natur genießen und gleichzeitig die Vorteile der Stadt nutzen können. Ein echtes Highlight für alle, die das Besondere suchen! Rahm West/Grenze Düsseldorf- bevorzugte Lage mit besonderem Reiz!

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 71.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**CODICE OGGETTO: 25080006 - 47269 Duisburg / Rahm**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg
Tel.: +49 203 - 36 39 893 0
E-Mail: duisburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com