Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

1-2 Familienhaus mit Traumgarten

Codice oggetto: 24070023

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 187 m² • **VANI:** 8.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 700 m²

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

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

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24070023
Superficie netta	ca. 187 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	281.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà

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

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Una prima impressione

Dieses voll unterkellerte, freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhaus in bester Lage von Duisburg-Kaldenhausen ist ideal für Familien.
Die Nutzung kann so gestaltet werden, dass in Mehrgenerationen bewohnt wird. Die ältere Generation kann hervorragend im EG die Räume nutzen und im OG, sowie in Spitzboden, kann der jüngere Teil der Familie sich heimisch fühlen. Mit einer Wohnfläche von 187 m², zzgl. Hobbyräume im Spitzboden, und einem großzügigen Grundstück von 700 m² bietet dieses Haus viel Platz für Ruhe und Entspannung für alle Bewohner.

Diese Immobilie, erbaut im Jahr 1960, besticht durch seinen zeitlosen Charme und seine solide Bauweise. Für wohlige Wärme sorgt die ölgefeuerte Heizung. Die Ausstattung des Hauses ist einfach gehalten und bietet die Möglichkeit persönliche Akzente zu setzen.

Das Erdgeschoss heißt die Gäste durch den repräsentativen Flurbereich willkommen und führt dann ins große Wohn- Esszimmer und in den Wintergarten mit Kamin, in dem sich die Familie entspannen und gemeinsame Zeit verbringen kann. Vom Flur aus gelangt man ebenfalls in einen weiteren Raum, der als zusätzlicher Platz für Home Office oder als Schlafzimmer genutzt werden kann. Die Küche zur Straßenseite hin, bietet Platz zum Kochen. Zugang zu der Terrasse und dem Garten erhält man durch die Hebe-Schiebeanlage. Ebenfalls vom Flur gelangt man zum modernen Badezimmer mit bodentiefer Dusche (Behindertengerecht) und der geräumigen Garderobe, welche das Angebot im Erdgeschoss abrunden.

Das Obergeschoss bietet einen Wohn-Essraum, eine Küche, einen Schlafraum und ein Badezimmer mit Wanne und kann als separate Wohneinheit mit 3,5 Zimmern oder als zusätzliche Schlaf - bzw. Kinderzimmerräume für die Familie genutzt werden.
Im Dachgeschoss befinden sich 2 Hobbyräume zur weiteren Nutzung.

Die Loggia im Obergeschoss lädt zum Entspannen und Genießen der Sonne ein und bieten einen herrlichen Blick auf den Garten und gibt zusätzlich noch Beschattung für die untere linke Terrasse. Die Grundstücksfläche von 700 m² bietet ausreichend Platz für Grillabende im Freien und für die Kinder viel Platz zum Spielen.

Diese Immobilie bietet alles, was eine Familie für ein angenehmes und komfortables Leben benötigt. Egal ob mit dem separaten Wohnbereich im Obergeschoss oder mit einer sehr großzügigen Wohnfläche mit bis zu 5 Schlafzimmern und einem üppigen Garten ist sie der perfekter Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ihre PKW's finden in der Garage und davor oder auf dem seitlichen Stellplatz im Vorgarten Platz.

Besondere Hinweise:
Wir vermarkten auch das Nachbarhaus, zu finden unter der Objektnummer 24070022, sowie dahinterliegende Garten- bzw. Weideflächen. Daher wäre es möglich, im Rahmen familiärer oder freundschaftlicher Bindungen ein "Tür an Tür Wohnen" zu realisieren. Dies kann auch für Mehrgenerationenprojekte entscheidend sein. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Dettagli dei servizi

- Ölheizung mit Heizkörpern erneuert 1997
- Warmwasserspeicher
- Bodenbeläge; Parkett, Marmor, Fliesen, Teppich
- Doppelverglaste Holz bzw. Alu-Fenster v. 1980
- Gäste WC: 2013 erneuert mit behindert gerechten bodentiefer Dusche, mit Fenster
- Hauptbad mit Fenster: Badewanne
- gemauerter Kamin
- Sauna
- Einfachgarage , gemauert mit elektr. Schwingtor
- 2 PKW Stellplätze

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Tutto sulla posizione

Hier finden Sie einen der schönen und grünen Stadtteile Rumeln-Kaldenhausen. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets.

Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Moers und der "Samt und Seide"- Stadt Krefeld genießt man hier die Vorzüge einer Großstadt und ist trotzdem mitten in der Natur.

Die unmittelbare Nähe zu diversen Seen (Töppersee und Elfrather See etc. mit div. Wassersportmöglichkeiten) macht das Leben hier sehr angenehm.
Verkehrstechnisch gesehen bleiben keine Wünsche offen, die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar und ohne Auto ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt, in Moers, in Krefeld und sogar in Düsseldorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Ärzte und Apotheken etc. sind fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 281.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
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.

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Partner di contatto

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

Evelin Gill

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com