Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

RMH-Puppenstube mit traumhaften Garten

Objektnummer: 23070022

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 336 m²

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	23070022
Wohnfläche	ca. 114 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	20.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	173.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

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

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 336 m² und bietet mit einer Wohnfläche von 4,5 Zimmern komfortablen Platz für eine Familie. Das Haus wurde umfassend modernisiert und viele wichtigen Bereiche wurden auf den neuesten Stand gebracht. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1957. Durch stetige Modernisierungen und den Einbau der neuen Gas-Brennwert-Heizung im Jahr 2023, wird es zu einem zeitgemäßen und attraktiven Wohnobjekt. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung, teilweise mit Fliegengitter, wurden im Jahr 1998 installiert. Alle Rollos im Haus sind elektrisch bedienbar. Insgesamt handelt es sich bei diesem Reihenmittelhaus um ein attraktives und gut ausgestattetes Wohnobjekt. Die modernen Annehmlichkeiten und die gepflegte Ausstattung machen es zu einer interessanten Wahl für Familien, die nach einem komfortablen Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Ausstattung und Details

Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme im ganzen Haus. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzuschätzen, wobei das Haus durch die vielen modernen Details überzeugt.
Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus Parkett, Fliesen und Laminat und verleihen den Räumen ein modernes und hochwertiges Ambiente. Die Gasheizung wurde ebenfalls 2023 erneuert, während die Elektroinstallationen bereits im Jahr 1991 auf den aktuellen Stand gebracht wurden.
Sie verfügen über moderne Annehmlichkeiten wie eine Dusche und eine Whirlpoolwanne. Die insgesamt drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie.
Im Obergeschoss befindet sich die Dachterrasse, die einen schönen Ausblick bietet. Außerdem gibt es eine überdachte Terrasse im Garten, die mit Holz und Doppelstegplatten sowie einer elektrischen Markise und einer senkrechten Markise ausgestattet ist. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen.
Weitere Besonderheiten dieses Hauses sind eine Einfachgarage mit einem elektrischen Sektionaltor, drei Gartenhäuser, eine Alarmanlage, eine Brunnenpumpe mit Druckkessel und ein Gardena Bewässerungssystem.

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Alles zum Standort

Das Rheinmittelhaus liegt in einem der schönsten und grünsten Stadtteile Duisburgs. Rumeln - Kaldenhausen ist eine beliebte Duisburger Wohngegend mit guter Infrastruktur und viel Natur. Die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Seen (Töppersee, Elfrather See etc. mit diversen Wassersportmöglichkeiten) macht das Leben hier sehr angenehm. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sind auf kurzen Wegen, teilweise fußläufig, zu erreichen. Zahlreiche Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind. An normalen Tagen können sich die Kinder nach der Schule schnell auf dem Spielplatz am Donkweg austoben. Verkehrstechnisch bleiben keine Wünsche offen, die Autobahnen A57 und A40 sind schnell zu erreichen und ohne Auto ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt, in Moers, in Krefeld und sogar in Düsseldorf.

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 173.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

Objektnummer: 23070022 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com