

Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## \*1-2 family house with dream garden\*

*Property ID: 24070023*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 187 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8.5 • LAND AREA: 700 m<sup>2</sup>

Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

## At a glance

Property ID	24070023	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 187 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	8.5	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	19.02.2035	Final Energy Demand	281.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1960

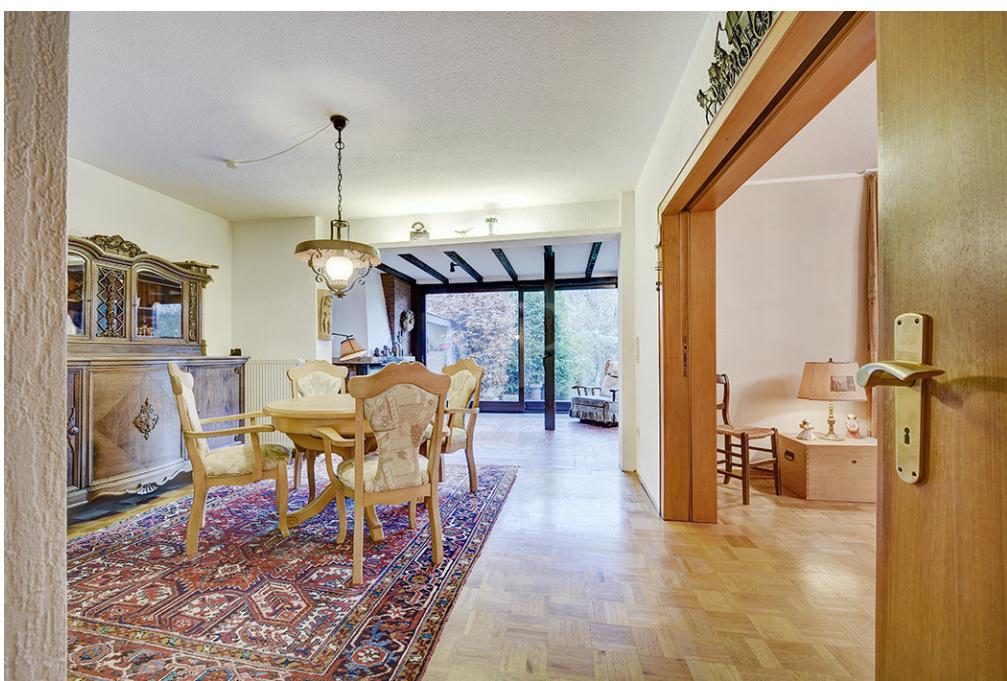
Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

## A first impression

This fully-basemented, detached single-family or two-family house in a prime location in Duisburg-Kaldenhausen is ideal for families. It can be configured for multi-generational living. The older generation can make excellent use of the ground floor, while the younger members of the family can feel at home on the upper floor and in the attic. With 187 m<sup>2</sup> of living space, plus hobby rooms in the attic, and a generous 700 m<sup>2</sup> plot, this house offers plenty of space for peace and relaxation for all residents. Built in 1960, this property impresses with its timeless charm and solid construction. An oil-fired heating system provides comfortable warmth. The house's interior is simply furnished, offering the opportunity to add personal touches. The ground floor welcomes guests with its impressive entrance hall, leading into the large living and dining room and the conservatory with a fireplace, where the family can relax and spend time together. From the hallway, you can access another room that can be used as an additional home office or bedroom. The kitchen, facing the street, offers ample space for cooking. A sliding glass door provides access to the terrace and garden. Also accessible from the hallway is the modern bathroom with a walk-in shower (accessible for people with disabilities) and a spacious cloakroom, completing the ground floor. The upper floor comprises a living/dining room, a kitchen, a bedroom, and a bathroom with a bathtub. This floor can be used as a separate 3.5-room apartment or as additional bedrooms or children's rooms for the family. The attic offers two hobby rooms for further use. The loggia on the upper floor invites you to relax and enjoy the sun, offering a wonderful view of the garden and providing shade for the lower left terrace. The 700 m<sup>2</sup> plot offers plenty of space for barbecues and ample room for children to play. This property offers everything a family needs for a pleasant and comfortable life. Whether with the separate living area on the upper floor or with a very spacious living area featuring up to 5 bedrooms and a lush garden, this property is the perfect place to relax and feel at home. Your cars will find ample parking in the garage and in front of it, or in the side parking space in the front garden. Special note: We are also marketing the neighboring house, listed under property number 24070022, as well as the adjacent garden and pastureland. Therefore, it would be possible to create a "door-to-door living" arrangement for families or friends. This could also be crucial for multi-generational living projects. Arrange a viewing today.

Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

## All about the location

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.

**Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 281.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 24070023 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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