

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Multi-generational living side-by-side: 1-2 family house with dream garden plus single-story neighboring house

Property ID: 24070023A+B



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 668.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 254 m² • ROOMS: 16 • LAND AREA: 3.294 m²

Property ID: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

At a glance

Property ID	24070023A+B	Purchase Price	668.000 EUR
Living Space	ca. 254 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	16	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	4		
Bathrooms	3		
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24070023A+B - 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/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

The property

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

Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

A first impression

Both houses, with full or partial basements, are located directly next to each other, making it ideal for multi-generational living. The older generation can enjoy comfortable single-level living in the neighboring house, while the younger family can make use of the larger house, which offers ample space on the ground floor, first floor, and attic. With 187 m² of living space, plus hobby rooms in the attic, and a generous 700 m² plot, the family home provides plenty of space for peace and relaxation for all residents. The neighboring house offers 67 m² of living space and also sits on a large plot of 2594 m². Built in 1960, the family home impresses with its timeless charm and solid construction. An oil-fired heating system ensures comfortable warmth. The house features simple, yet well-appointed furnishings. The ground floor welcomes guests with its impressive entrance hall, leading into the spacious living and dining room, equipped with a sliding glass door, and the conservatory with a fireplace. From the hallway, you enter the kitchen and another room that can be used as a home office or bedroom. Also accessible from the hallway is the modern bathroom with a walk-in shower (accessible for people with disabilities) and a spacious wardrobe. The first floor offers a living/dining room, a kitchen, a bedroom, and a bathroom with a bathtub for individual use. The attic contains two hobby rooms. A loggia on the first floor also provides shade for the lower left terrace. The 700 m² property offers ample space for outdoor barbecues. Your cars can be parked in the garage and in front of it, or in the parking space to the side in the front garden. The neighboring house, with 67 m² of living space, was built in 1900, has a partial basement, and was equipped with a new heating system in 2023. Further energy-related data can be found in the specifications (also listed separately here). The relevant documents can be viewed during viewings. It has three rooms on the ground floor, including a spacious bedroom. The bathroom was renovated in 2015. The white PVC windows were installed in 2004 and provide good insulation. Three windows are still made of wood and are also double-glazed. Heating is provided by a gas boiler, and the rooms are equipped with radiators. The attic has a usable area of 40 m² and is divided into four rooms. The facade is constructed of PVC panels with a brick-like appearance, and there is also a terrace with concrete slabs. Overall, this detached house impresses with its well-proportioned rooms, ideal for a single person or a couple. It boasts a large rear plot with various outbuildings (garage use). This property is suitable for those who wish to have their family living in a spacious family home. - NOTE - The property is currently rented! Arrange a viewing of both properties today.

Property ID: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Details of amenities

ELTERNHAUS:

Wohnfläche 187m²

Energieausweis/ Bedarfsausweis erstellt am 20.02.2025 und gültig bis zum 19.02.2035

Baujahr des Gebäudes 1960 / Baujahr Wärmeerzeuger von 1997

Energieträger Heizöl EL

Endenergiebedarf 281,20 kWh(m²-a), H

- 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

NACHBAR HAUS:

Wohnfläche 67m² / Nutzfläche 40 m²

Energieausweis/ Bedarfsausweis erstellt am 21.02.2025 und gültig bis zum 20.02.2035

Baujahr des Gebäudes 1900 / Baujahr Wärmeerzeuger von 2023

Energieträger Erdgas

Endenergiebedarf 402,10 kWh(m²-a), H

- Warmwasser / Durchlauferhitzer
- Bodenbeläge Fliesen, Teppich und Laminat
- Doppelverglaste Kunststoff-Fenster v. 2000
- Doppelverglaste Holz (3 Stück)
- Sicherungskasten + Steckdosen erneuert
- Unterverteilung + Steigleitungen Bad neu

Daten zum Energieausweises können im Besichtigungstermin eingesehen werden :

- Bedarfsausweis,
- Endenergiebedarf 402,10,
- Energieeffizienzklasse H,
- wesentlicher Energieträger Erdgas

Property ID: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Other information

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.

Property ID: 24070023A+B - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com