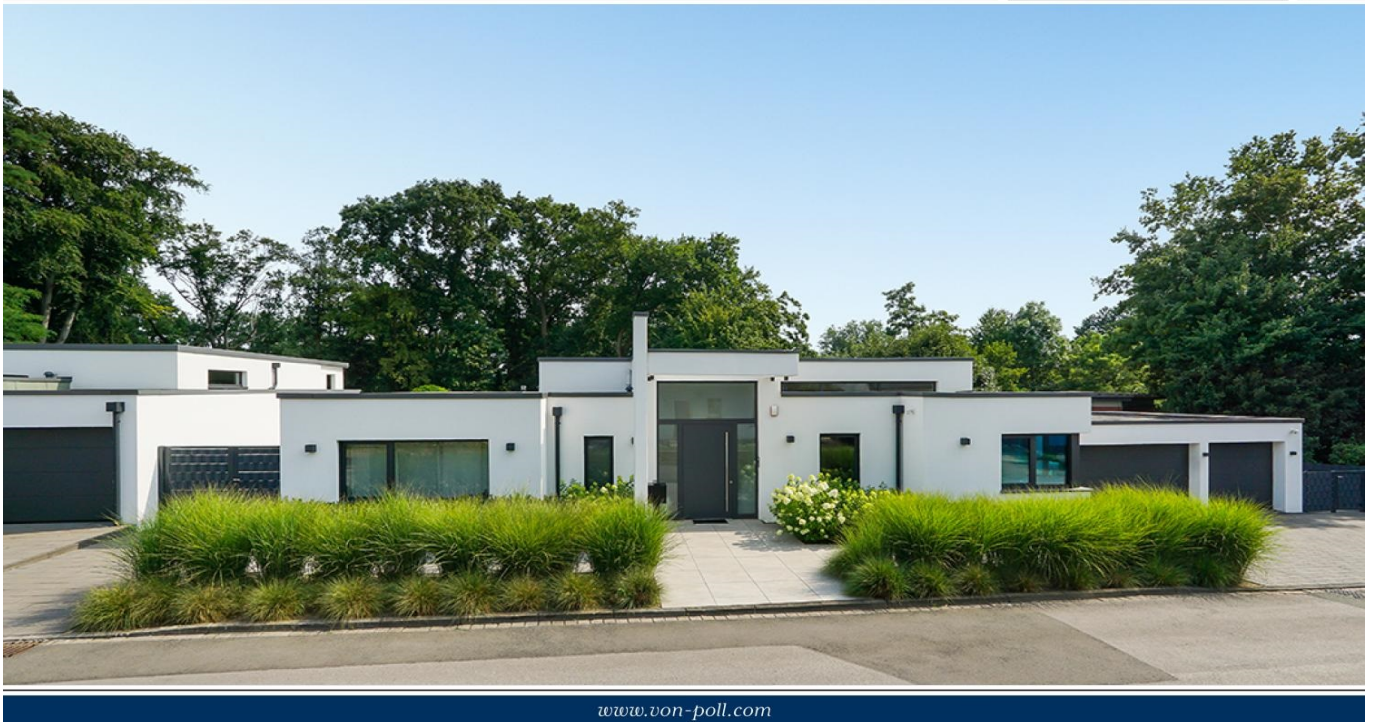


Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Premium * Bungalow of superlatives in a prime location! *

Property ID: 25070017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 1.586 m²

Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

At a glance

Property ID	25070017
Living Space	ca. 212 m²
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2021
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 37 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	28.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.08.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property



Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

A first impression

Welcome to a unique opportunity that combines the highest standards of modern living with exceptional architecture. This nearly new Bauhaus-style villa was completed in 2021 and is situated in a quiet cul-de-sac directly bordering the forest. With approximately 212 m² of living space on a generous plot of approximately 1,586 m², this property combines solid construction – including partial concrete and calcium silicate masonry walls with a thickness of 36.5–54.5 cm in a thermal insulation composite system – with innovative technology and exclusive features. As a result, the house achieves the KfW 40 standard as an A-plus house with outstanding energy efficiency! The impressive driveway and grand entrance lead into the heart of the property: cooking, dining, and living areas are harmoniously integrated in a spacious, loft-like open-plan layout. The Thelen designer kitchen, equipped with high-end brand appliances, features a cooking island with an induction wok/teppanyaki cooktop, oven, steam oven, wine cooler, refrigerator, dishwasher, two sinks, and a powerful extractor hood. The high-quality porcelain stoneware flooring in an 80x80 cm format was laid uniformly throughout, both inside and out, emphasizing the harmonious appearance. Large, 3.20-meter-high aluminum windows with maximum insulation, safety glass, electric blinds or aluminum roller shutters (insulated and controllable via Bluetooth), and skylights flood the entire house with light. Extra-high, flush-mounted interior doors (closing seamlessly) and impressive ceiling heights create a unique sense of space. The master bedroom boasts custom-made built-in wardrobes and direct access to the garden. The adjoining master bathroom is furnished with Keuco fixtures and fittings, featuring exquisite marble-effect surfaces, a walk-in shower, toilet and bidet, and a freestanding bathtub. The living space comprises a total of 5.5 rooms. Two additional rooms are connected by a sliding door and are also accessible separately from the hallway and living area, respectively. A guest bathroom with a walk-in shower is conveniently located next to an additional bedroom. A custom-built wardrobe in the hallway provides ample storage space. The property includes an expansive terrace spanning the entire width of the house. A striking feature is the floating concrete elements running along the living room. Three electrically operated awnings, individually controllable, fill the open interior spaces as needed, providing sun and rain protection on the terrace. Here you'll find plenty of room to create your lounge seating and outdoor dining area. Another highlight is the 8.00 x 4.00m swimming pool with pool heating, automatic water quality control, robotic pool cleaner, and cover, as well as an outdoor shower and an additional terrace bordering the forest. The garden is equipped with a fully automatic irrigation and lighting system, a robotic lawnmower, and offers a variety of uses. A separate terrace overlooking the woods invites you to relax. For your vehicles, there is a three-car garage with electric sectional doors and built-in storage, four

outdoor parking spaces, and a gated driveway to the garden. This is particularly suitable for accessing the garden with a trailer or parking additional cars. The utility room and laundry room are accessible from the garage and the living area. A video surveillance system ensures the highest security standards. An energy-efficient Buderus geothermal heat pump with underfloor cooling meets the KfW 40 standard and guarantees sustainable heating and cooling technology via underfloor heating throughout the entire house. This property represents the ultimate in luxury living on every level – let us convince you during a personal viewing.

Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Details of amenities

Das Haus ist neuwertig aus dem Baujahr 2021.
Mauerwerk Beton und KS-Stein in 36,5 und 54,5 er Stärke im Wärmeverbundsystem
Thelen-Design-Küche mit hochwertigen Geräten
Bodenbeläge 80x80 Feinsteinzeug für innen und außen
Alu-Schiebefenster-Anlage in Übergröße/Höhe mit Raffstores oder Alu-Rolläden
gedämmt, in minimal Frame Ausführung, über Bluetooth steuerbar
Alle restlichen Fenster sind ebenfalls aus Aluminium.
Alle Fenster 3-fach Verglasung, Sicherheitsglas.
Überhoche flachbündige Zimmertüren, plan invarsiv
3 elektr. betriebene Markisen
Poolheizung über Solarthermie, autom. Poolsteuerung,
Poolroboter, Outdoordusche, autom. Bewässerungs- und Beleuchtungssystem,
Rasenroboter, Videoüberwachungssystem,
Buderus Geo-Thermie Wärmepumpe mit Bodenkühlung
2. Waldterrasse
3-Fachgarage, 4 Stellplätze, Gartenzufahrt mit Tor
Diverse Einbauschränke

Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

All about the location

Die Immobilie am Ende einer Sackgasse ruhig gelegen in unverbauter Lage am Waldrand in der besten Wohnlage von Duisburg-Rumeln.

Hier finden Sie einen der schönen und grünen Stadtteile von Duisburg.

Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Moers und der "Samt und Seide"- Stadt Krefeld genießt man hier in Duisburg-Rumeln 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. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, hochwertige Supermärkte, Bioläden und ganz charmante Hofläden finden Sie vor.

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.

Zahlreiche Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

Property ID: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 28.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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