

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Casa de 1 a 2 familias con jardín de ensueño

Número de propiedad: 24070023

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 389.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 187 m² • HABITACIONES: 8.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m²

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

De un vistazo

Número de propiedad	24070023
Superficie habitable	ca. 187 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	389.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	19.02.2035	Demanda de energía final	281.20 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad

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

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar o bifamiliar independiente, con sótano completo, se encuentra en una ubicación privilegiada en Duisburg-Kaldenhausen y es ideal para familias. Se puede configurar para una convivencia multigeneracional. Los mayores pueden aprovechar al máximo la planta baja, mientras que los más jóvenes se sentirán como en casa en la planta superior y el ático. Con 187 m² de espacio habitable, además de salas de ocio en el ático, y una generosa parcela de 700 m², esta casa ofrece amplio espacio para la tranquilidad y el descanso de todos los residentes. Construida en 1960, esta propiedad impresiona por su encanto atemporal y su sólida construcción. Un sistema de calefacción de gasóleo proporciona una agradable calidez. El interior de la casa está amueblado de forma sencilla, lo que permite añadir toques personales. La planta baja da la bienvenida a los invitados con un impresionante recibidor que conduce al amplio salón-comedor y al invernadero con chimenea, donde la familia puede relajarse y pasar tiempo juntos. Desde el pasillo se accede a otra habitación que puede utilizarse como despacho o dormitorio. La cocina, orientada a la calle, ofrece amplio espacio para cocinar. Una puerta corredera de cristal da acceso a la terraza y al jardín. Desde el pasillo también se accede al moderno baño con ducha a ras de suelo (adaptado para personas con discapacidad) y a un amplio aseo, completando la planta baja. La planta superior consta de salón-comedor, cocina, un dormitorio y un baño con bañera. Esta planta puede utilizarse como apartamento independiente de 3 habitaciones y media, o como dormitorios adicionales o habitaciones infantiles para la familia. El ático ofrece dos salas de ocio para uso posterior. La logia de la planta superior invita a relajarse y disfrutar del sol, ofreciendo una maravillosa vista al jardín y dando sombra a la terraza inferior izquierda. La parcela de 700 m² ofrece amplio espacio para barbacoas y amplio espacio para que los niños jueguen. Esta propiedad ofrece todo lo que una familia necesita para una vida agradable y cómoda. Ya sea con la sala de estar independiente en la planta superior o con una amplia sala de estar con hasta 5 dormitorios y un frondoso jardín, esta propiedad es el lugar perfecto para relajarse y sentirse como en casa. Sus coches encontrarán amplio espacio de aparcamiento en el garaje y frente a él, o en la plaza de aparcamiento lateral del jardín delantero. Nota especial: También estamos comercializando la casa vecina, con número de propiedad 24070022, así como el jardín y la pradera adyacentes. Por lo tanto, sería posible crear un sistema de vivienda "puerta a puerta" para familias o amigos. Esto también podría ser crucial para proyectos de vivienda multigeneracional. Concierte una visita hoy mismo.

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Evelin Gill

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com