

Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

***Vivienda multigeneracional una al lado de la otra:
casa para 1 o 2 familias con jardín de ensueño más
casa vecina de una sola planta***

Número de propiedad: 24070023A+B



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 668.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 254 m² • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.294 m²

Número de propiedad: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

De un vistazo

Número de propiedad	24070023A+B	Precio de compra	668.000 EUR
Superficie habitable	ca. 254 m²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	16	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Dormitorios	4		
Baños	3		
Año de construcción	1960		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Una primera impresión

Ambas casas, con sótanos completos o parciales, se encuentran una junto a la otra, lo que las hace ideales para la convivencia multigeneracional. La generación mayor puede disfrutar de una cómoda vivienda de una sola planta en la casa vecina, mientras que la familia más joven puede utilizar la casa más grande, que ofrece amplio espacio en la planta baja, el primer piso y el ático. Con 187 m² de espacio habitable, además de salas de ocio en el ático, y una generosa parcela de 700 m², la casa familiar ofrece un amplio espacio para la paz y el descanso de todos los residentes. La casa vecina ofrece 67 m² de espacio habitable y también se encuentra en una amplia parcela de 2594 m². Construida en 1960, la casa familiar impresiona por su encanto atemporal y su sólida construcción. Un sistema de calefacción de gasóleo garantiza una calidez confortable. La casa cuenta con un mobiliario sencillo pero bien equipado. La planta baja da la bienvenida a los invitados con un impresionante recibidor que conduce al espacioso salón-comedor, equipado con una puerta corredera de cristal, y al invernadero con chimenea. Desde el pasillo, se accede a la cocina y a otra habitación que puede utilizarse como despacho o dormitorio. Desde el pasillo también se accede al moderno baño con ducha a ras de suelo (adaptado para personas con discapacidad) y un amplio armario. La primera planta ofrece un salón-comedor, una cocina, un dormitorio y un baño con bañera de uso individual. El ático alberga dos salas de ocio. Una galería en la primera planta también proporciona sombra a la terraza inferior izquierda. La propiedad de 700 m² ofrece amplio espacio para barbacoas al aire libre. Puede aparcarse su coche en el garaje y delante, o en la plaza de aparcamiento lateral del jardín delantero. La casa vecina, de 67 m² de superficie habitable, fue construida en 1900, tiene un sótano parcial y se equipó con un nuevo sistema de calefacción en 2023. Puede encontrar más información energética en la memoria descriptiva (también se incluye aquí por separado). La documentación pertinente se puede consultar durante las visitas. Dispone de tres habitaciones en la planta baja, incluyendo un amplio dormitorio. El baño se reformó en 2015. Las ventanas blancas de PVC, instaladas en 2004, ofrecen un buen aislamiento. Tres ventanas siguen siendo de madera y cuentan con doble acristalamiento. La calefacción es de gas y las habitaciones están equipadas con radiadores. El ático tiene una superficie útil de 40 m² y se divide en cuatro estancias. La fachada está construida con paneles de PVC con aspecto de ladrillo y cuenta con una terraza con losas de hormigón. En general, esta casa unifamiliar impresiona por sus espacios bien proporcionados, ideal para una persona o una pareja. Cuenta con una amplia parcela trasera con varias dependencias (garaje). Esta propiedad es ideal para quienes deseen que su familia viva en una casa familiar espaciosa. - NOTA: ¡La propiedad está actualmente alquilada! Concierte una visita a ambas propiedades hoy

mismo.

Número de propiedad: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 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