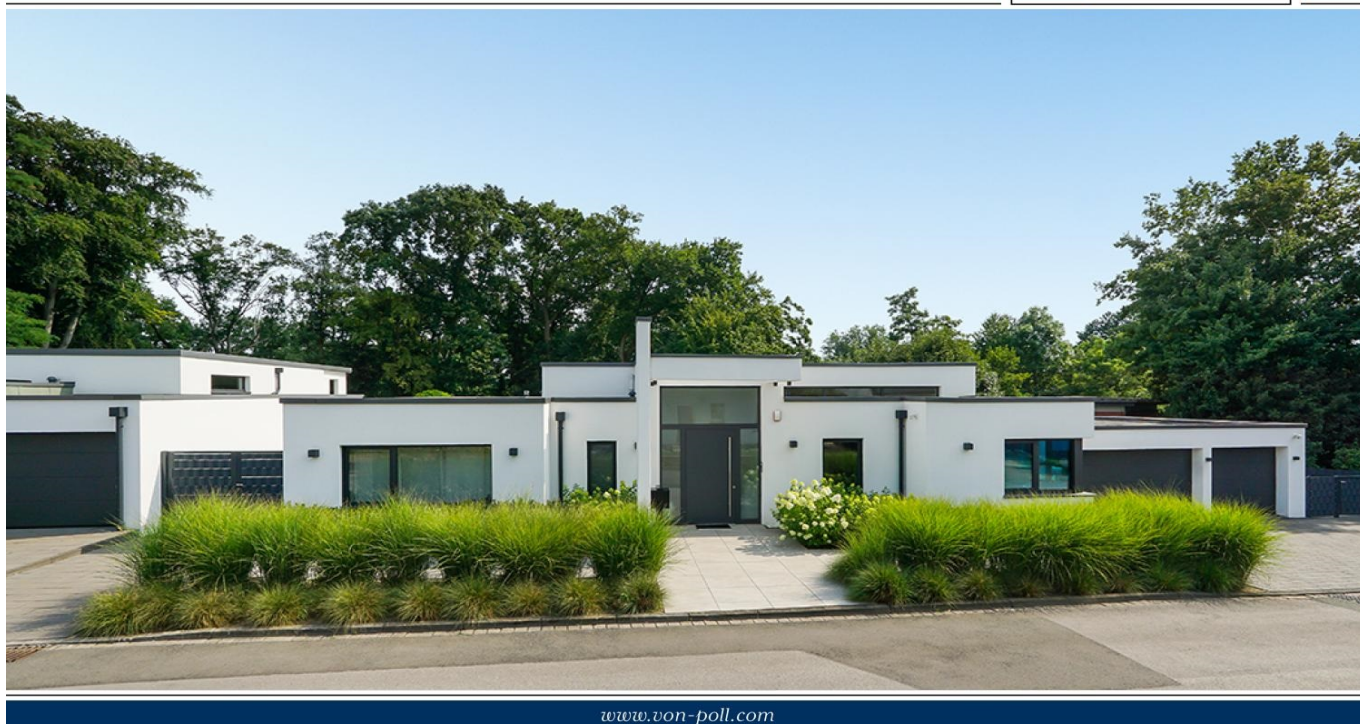


Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Premium* ¡Bungalow de superlativos en una ubicación privilegiada!*

Número de propiedad: 25070017



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m² • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.586 m²

Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

De un vistazo

Número de propiedad	25070017
Superficie habitable	ca. 212 m²
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.699.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 37 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	20.08.2035
Fuente de energía	Geotérmico

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	28.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad única que combina los más altos estándares de vida moderna con una arquitectura excepcional. Esta villa de estilo Bauhaus, prácticamente nueva, se terminó de construir en 2021 y se encuentra en una tranquila calle sin salida, junto al bosque. Con aproximadamente 212 m² de superficie habitable en una amplia parcela de aproximadamente 1586 m², esta propiedad combina una construcción sólida —que incluye muros parciales de hormigón y mampostería de silicato de calcio de 36,5 a 54,5 cm de espesor en un sistema compuesto de aislamiento térmico— con tecnología innovadora y características exclusivas. Como resultado, la casa alcanza la certificación KfW 40 como vivienda A+ con una eficiencia energética excepcional. El impresionante camino de entrada y la imponente entrada conducen al corazón de la propiedad: las zonas de cocina, comedor y sala de estar se integran armoniosamente en una espaciosa distribución diáfana tipo loft. La cocina de diseño Thelen, equipada con electrodomésticos de alta gama, cuenta con una isla de cocción con placa de inducción wok/teppanyaki, horno, horno de vapor, vinoteca, frigorífico, lavavajillas, dos fregaderos y una potente campana extractora. El suelo de gres porcelánico de alta calidad en formato 80x80 cm se colocó uniformemente, tanto en el interior como en el exterior, realzando la armonía del conjunto. Grandes ventanales de aluminio de 3,20 metros de altura con máximo aislamiento, cristal de seguridad, persianas eléctricas o enrollables de aluminio (aisladas y controlables por Bluetooth) y claraboyas inundan de luz toda la casa. Las puertas interiores extra altas y enrasadas (con cierre continuo) y la impresionante altura de los techos crean una sensación de espacio única. El dormitorio principal cuenta con armarios empotrados a medida y acceso directo al jardín. El baño principal contiguo está equipado con grifería Keuco, con exquisitas superficies efecto mármol, ducha a ras de suelo, inodoro, bidé y bañera exenta. La superficie habitable consta de un total de 5,5 habitaciones. Dos habitaciones adicionales están conectadas por una puerta corredera y son accesibles por separado desde el pasillo y la sala de estar, respectivamente. Un baño de invitados con ducha a ras de suelo se encuentra convenientemente ubicado junto a un dormitorio adicional. Un armario a medida en el pasillo ofrece amplio espacio de almacenamiento. La propiedad incluye una amplia terraza que abarca todo el ancho de la casa. Una característica destacada son los elementos flotantes de hormigón que recorren el salón. Tres toldos eléctricos, controlables individualmente, llenan los espacios interiores abiertos según sea necesario, protegiendo la terraza del sol y la lluvia. Aquí encontrará amplio espacio para crear su propio salón y comedor al aire libre. Otro punto a destacar es la piscina de 8,00 x 4,00 m con climatización, control automático de la calidad del agua, robot limpiafondos y cubierta, así como una ducha exterior y una terraza adicional que bordea el bosque. El jardín está equipado con un sistema de riego

e iluminación totalmente automáticos, un robot cortacésped y ofrece una variedad de usos. Una terraza independiente con vistas al bosque invita a relajarse. Para sus vehículos, dispone de un garaje para tres coches con puertas seccionales eléctricas y trastero incorporado, cuatro plazas de aparcamiento exterior y una entrada cerrada al jardín. Esto es especialmente adecuado para acceder al jardín con una caravana o para aparcar más coches. El lavadero y el cuarto de servicio son accesibles desde el garaje y la sala de estar. Un sistema de videovigilancia garantiza los más altos estándares de seguridad. Una bomba de calor geotérmica Buderus de bajo consumo con suelo radiante cumple con la norma KfW 40 y garantiza una calefacción y refrigeración sostenibles mediante suelo radiante en toda la casa. Esta propiedad representa lo último en lujo en todos los aspectos: permítanos convencerle durante una visita personal.

Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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