

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## \*Maison 1-2 familles avec jardin de rêve\*

CODE DU BIEN: 24070023



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 700 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24070023	Prix d'achat	389.000 EUR
Surface habitable	ca. 187 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1960		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2035	Consommation d'énergie	281.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété

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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Une première impression

Cette maison individuelle, entièrement sous-sol, idéale pour une famille (unifamiliale ou bifamiliale), bénéficie d'un emplacement privilégié à Duisburg-Kaldenhausen. Elle peut être aménagée pour une vie multigénérationnelle. Les aînés profiteront pleinement du rez-de-chaussée, tandis que les plus jeunes se sentiront chez eux à l'étage et dans les combles. Avec 187 m<sup>2</sup> de surface habitable, des pièces aménageables dans les combles et un généreux terrain de 700 m<sup>2</sup>, cette maison offre un espace propice à la détente et au calme pour tous ses occupants. Construite en 1960, cette propriété séduit par son charme intemporel et sa construction robuste. Un système de chauffage au fioul assure un confort thermique optimal. L'intérieur, meublé avec simplicité, permet d'y apporter une touche personnelle. Le rez-de-chaussée accueille les visiteurs avec un hall d'entrée impressionnant, qui mène à un vaste séjour/salle à manger et à une véranda avec cheminée, un espace convivial pour se détendre en famille. Depuis le couloir, on accède à une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou de chambre. La cuisine, ouverte sur la rue, offre un espace généreux pour cuisiner. Une porte-fenêtre coulissante donne accès à la terrasse et au jardin. Le hall d'entrée dessert également une salle de bains moderne avec douche à l'italienne (accessible aux personnes à mobilité réduite) et un vestiaire spacieux, complétant ainsi le rez-de-chaussée. L'étage supérieur comprend un séjour/salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains avec baignoire. Cet étage peut être aménagé en appartement indépendant de 3,5 pièces ou en chambres supplémentaires pour la famille, notamment pour les enfants. Les combles offrent deux pièces aménageables. La loggia à l'étage supérieur invite à la détente et au farniente au soleil, offrant une vue imprenable sur le jardin et un ombrage appréciable pour la terrasse inférieure gauche. Le terrain de 700 m<sup>2</sup> offre un espace généreux pour les barbecues et un vaste terrain de jeux pour les enfants. Cette propriété offre tout le confort nécessaire à une famille. Que ce soit avec

l'espace de vie indépendant à l'étage ou avec un espace de vie très spacieux comprenant jusqu'à 5 chambres et un jardin luxuriant, cette maison est l'endroit idéal pour se sentir chez soi. Vos véhicules trouveront facilement une place de parking dans le garage et devant celui-ci, ainsi que sur l'emplacement latéral du jardin. À noter : nous commercialisons également la maison voisine, référencée sous le numéro 24070022, ainsi que le jardin et le pâturage attenants. Il serait donc possible d'aménager un logement mitoyen idéal pour des familles ou des groupes d'amis. Cette configuration pourrait également s'avérer précieuse pour des projets de vie intergénérationnelle. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

**CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 281.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)