

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

**\*Vie intergénérationnelle côte à côte : maison  
familiale de 1 à 2 logements avec jardin de rêve et  
maison voisine de plain-pied\***

CODE DU BIEN: 24070023A+B



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

PRIX D'ACHAT: 668.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 254 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
3.294 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>24070023A+B</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 254 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>16</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1960</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>668.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>19.02.2035</b>	Consommation d'énergie	<b>281.20 kWh/m²a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1960</b>

CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété

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

**CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Une première impression

Les deux maisons, dotées de sous-sols complets ou partiels, sont mitoyennes, ce qui les rend idéales pour une famille multigénérationnelle. Les aînés peuvent profiter du confort de plain-pied de la maison voisine, tandis que la jeune famille peut s'installer dans la plus grande, qui offre de vastes espaces au rez-de-chaussée, à l'étage et sous les combles. Avec 187 m<sup>2</sup> de surface habitable, des pièces aménagées dans les combles et un généreux terrain de 700 m<sup>2</sup>, la maison familiale offre un cadre paisible et propice à la détente pour tous ses occupants. La maison voisine, d'une surface habitable de 67 m<sup>2</sup>, est également située sur un grand terrain de 2 594 m<sup>2</sup>. Construite en 1960, la maison familiale séduit par son charme intemporel et sa construction robuste. Un système de chauffage au fioul assure un confort thermique optimal. L'intérieur est meublé avec simplicité et goût. Le rez-de-chaussée accueille les visiteurs avec un hall d'entrée impressionnant, qui mène à un spacieux séjour/salle à manger, équipé d'une porte-fenêtre coulissante, et à une véranda avec cheminée. Depuis le couloir, on accède à la cuisine et à une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou de chambre. La salle de bains moderne, également accessible depuis le couloir, est équipée d'une douche à l'italienne (accessible aux personnes à mobilité réduite) et d'un grand dressing. Le premier étage comprend un séjour/salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains avec baignoire. Les combles aménagés abritent deux pièces à usage mixte. Une loggia au premier étage offre un espace ombragé à la terrasse inférieure gauche. La propriété de 700 m<sup>2</sup> offre un vaste espace pour les barbecues. Vous pouvez garer vos véhicules dans le garage et devant celui-ci, ou sur l'emplacement de parking latéral dans le jardin. La maison voisine, d'une surface habitable de 67 m<sup>2</sup>, a été construite en 1900, possède un sous-sol partiel et a bénéficié d'une rénovation de son système de chauffage en 2023. Vous trouverez des informations complémentaires sur sa performance énergétique dans le descriptif (également disponible séparément ici). Ces documents sont consultables lors des visites. Elle comprend trois pièces au rez-de-chaussée, dont une chambre spacieuse. La salle de bain a été rénovée en 2015. Les fenêtres en PVC blanc, installées en 2004, offrent une bonne isolation. Trois fenêtres, encore en bois, sont également à double vitrage. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz et les pièces sont équipées de radiateurs. Les combles, d'une surface habitable de 40 m<sup>2</sup>, sont aménagés en quatre pièces. La façade est constituée de panneaux PVC imitation brique et une terrasse en dalles de béton complète l'ensemble. Cette maison individuelle séduit par ses pièces aux proportions harmonieuses, idéales pour une personne seule ou un couple. Elle bénéficie d'un grand terrain à l'arrière avec diverses dépendances (pouvant servir de garage). Ce bien conviendra parfaitement à une famille souhaitant vivre dans une maison familiale spacieuse. - À NOTER - Le bien est actuellement loué ! N'hésitez pas à organiser une visite dès aujourd'hui.

**CODE DU BIEN: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Détails des commodités

### ELTERNHAUS:

Wohnfläche 187m<sup>2</sup>

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(m<sup>2</sup>-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 67m<sup>2</sup> / Nutzfläche 40 m<sup>2</sup>

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(m<sup>2</sup>-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

**CODE DU BIEN: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 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)**