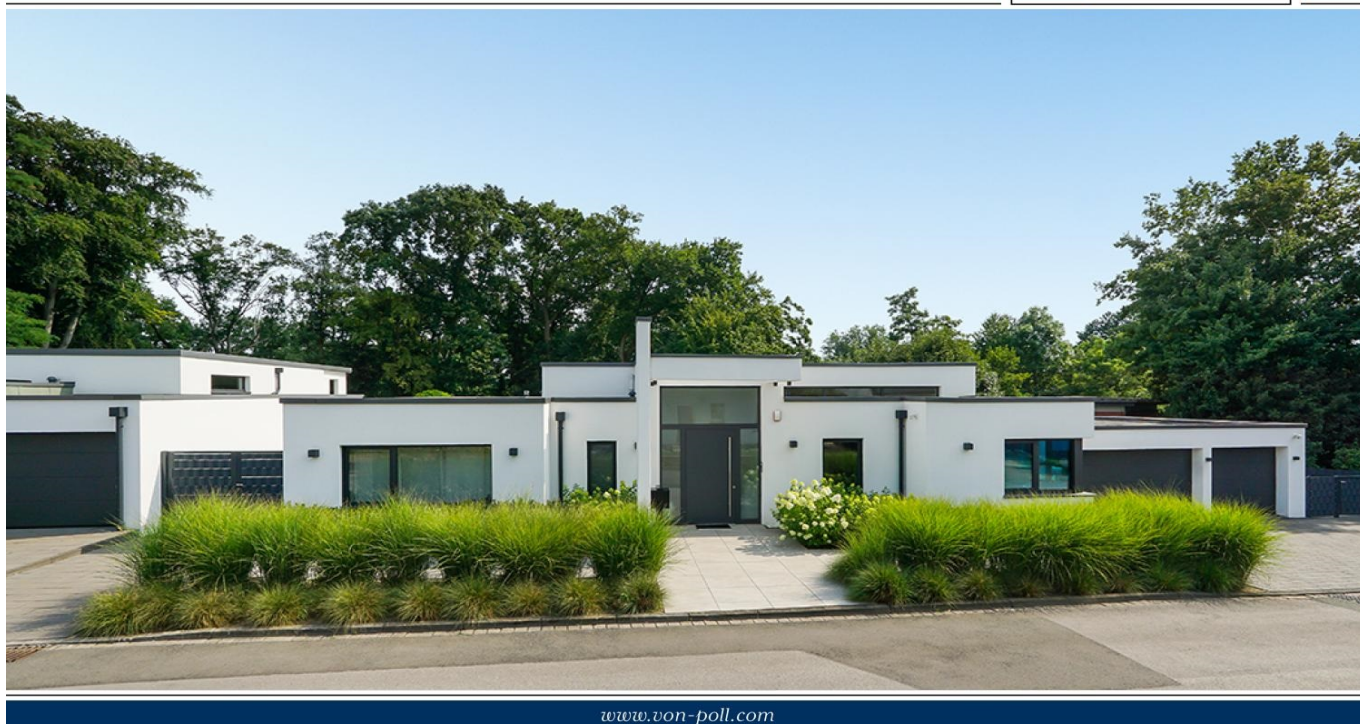


Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Bungalow de luxe exceptionnel dans un emplacement de premier choix !

CODE DU BIEN: 25070017



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

PRIX D'ACHAT: 1.699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.586 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25070017                      |
| Surface habitable      | ca. 212 m²                    |
| Pièces                 | 5.5                           |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2021                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.699.000 EUR                                                              |
| Type de bien                 | Villa                                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 37 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol    |
| Chauffage                                        | Électricité             |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.08.2035              |
| Source<br>d'alimentation                         | Chaleur<br>géothermique |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 28.60 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2019                      |

CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Une première impression

Bienvenue dans cette propriété d'exception, alliant confort moderne et architecture remarquable. Cette villa de style Bauhaus, quasi neuve (achevée en 2021), se situe dans une impasse tranquille, en bordure de forêt. Offrant environ 212 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 1 586 m<sup>2</sup>, cette propriété combine une construction robuste – avec des murs en béton et en maçonnerie de silicate de calcium d'une épaisseur de 36,5 à 54,5 cm, intégrés à un système d'isolation thermique composite – à des technologies innovantes et des prestations haut de gamme. Elle répond ainsi aux exigences de la norme KfW 40, synonyme de classe énergétique A+, pour une performance énergétique optimale. L'allée majestueuse et l'entrée principale mènent au cœur de la maison : cuisine, salle à manger et salon s'intègrent harmonieusement dans un vaste espace ouvert, évoquant un loft. La cuisine design Thelen, équipée d'électroménagers haut de gamme, comprend un îlot central avec plaque de cuisson à induction wok/teppanyaki, four, four vapeur, cave à vin, réfrigérateur, lave-vaisselle, deux évier et une hotte aspirante performante. Le carrelage en grès cérame de haute qualité, au format 80x80 cm, est posé uniformément à l'intérieur comme à l'extérieur, soulignant l'harmonie des espaces. De grandes fenêtres en aluminium de 3,20 mètres de haut, dotées d'une isolation maximale, de vitrages de sécurité, de stores électriques ou de volets roulants en aluminium (isolés et commandés par Bluetooth), ainsi que des puits de lumière, inondent la maison de lumière naturelle. Les portes intérieures affleurantes extra-hautes (à fermeture silencieuse) et la hauteur sous plafond impressionnante créent une sensation d'espace unique. La suite parentale dispose de placards intégrés sur mesure et d'un accès direct au jardin. La salle de bains attenante est équipée de robinetterie Keuco, avec des surfaces raffinées effet marbre, une douche à l'italienne, des toilettes, un bidet et une baignoire îlot. L'espace de vie comprend au total 5 pièces et demie. Deux pièces supplémentaires sont reliées par une porte coulissante et sont également accessibles séparément depuis le couloir et le séjour. Une salle de bains pour les invités, avec douche à l'italienne, est idéalement située à côté d'une chambre. Un placard sur mesure dans le couloir offre un espace de rangement généreux. La propriété comprend une vaste terrasse s'étendant sur toute la largeur de la maison. Un élément remarquable est le revêtement en béton flottant qui court le long du séjour. Trois stores extérieurs électriques, réglables individuellement, permettent de moduler les espaces intérieurs ouverts selon les besoins, offrant une protection contre le soleil et la pluie sur la terrasse. Vous y trouverez amplement d'espace pour aménager votre coin salon et votre salle à manger extérieure. Autre atout : la piscine de 8,00 m x 4,00 m, équipée d'un système de chauffage, d'un contrôle automatique de la qualité de l'eau, d'un robot nettoyeur et d'une couverture, ainsi que d'une douche extérieure et d'une terrasse

supplémentaire donnant sur la forêt. Le jardin est équipé d'un système d'arrosage et d'éclairage entièrement automatisé, d'une tondeuse robotisée et offre de multiples possibilités d'aménagement. Une terrasse séparée surplombant les bois invite à la détente. Pour vos véhicules, un garage triple avec portes sectionnelles électriques et rangements intégrés, quatre places de parking extérieures et une allée privée fermée par un portail mènent au jardin. Ceci est particulièrement pratique pour accéder au jardin avec une remorque ou pour garer des véhicules supplémentaires. La buanderie est accessible depuis le garage et le séjour. Un système de vidéosurveillance garantit une sécurité optimale. Une pompe à chaleur géothermique Buderus à haute performance énergétique, associée à un système de refroidissement par le sol, répond à la norme KfW 40 et assure un chauffage et une climatisation durables dans toute la maison. Cette propriété incarne le summum du luxe à tous les niveaux – venez vous en convaincre lors d'une visite privée.

CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Détails des commodités

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.  
Überhohe 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

CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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)