

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Two in One - stilvolles EFH mit kleinem Sommergarten-Bungalow

CODE DU BIEN: 25070029



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

**PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 914 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25070029 - 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
- Contact

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070029	Prix d'achat	699.000 EUR
Surface habitable	ca. 183 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 97 m <sup>2</sup>
Année de construction	1969	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25070029 - 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



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Une première impression

08-15 ist hier fehl am Platz. Zum Verkauf steht ein ausgefallenes, liebevoll gepflegtes freistehendes und stilvolles EFH mit einer Wohnfläche von 183m<sup>2</sup> mit zusätzlicher Nutzfläche im Spitzboden, sowie einer wohnlichen Nutzfläche im KG. Des Weiteren befindet sich ein kleiner Bungalow im hinteren Gartenbereich mit toller Nutzfläche - hier machen Grillpartys und Spieleabende richtig Spaß!

Das massiv gebaute Haus, verfügt über einen sehr charmanten Baustil aus dem Jahr 1969. Allerdings wurde das Haus 2006 umfassend modernisiert, mit einem Anbau erweitert und diverse Grundrissveränderungen.

Es besticht durch einen gelungenen Eingangsbereich und eine außergewöhnliche Zusammenstellung der Wohnräume, welche in hellen Farben ausgestattet sind. Das Zusammenspiel von mediterraner Romantik und Stilelemente- und Möbel macht dieses Traumhaus zu etwas ganz Besonderem. Es erinnert von innen an ein kleines Schloss oder Turmzimmer!

Sie treten ein durch die Diele und angrenzend liegt das Gäste WC, ausgestattet mit hellen sehr wertigen Terracotta-Fliesen und zusätzlichem Urinal.

Vom geräumigen Flur aus betreten Sie das großzügige lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer (40 m<sup>2</sup>) mit angrenzender Traumküche (20 m<sup>2</sup>) und zusätzlichen Abstellraum. Besonders ist hier der Anbau, der das Esszimmer vom Wohnzimmer abgrenzt und einen wunderschönen Blick durch die 5 bodentiefen Erker-Fenster in den Garten ermöglicht.

Ein schönes Tageslichtzimmer, welches als Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann, befindet sich auf der Kellerebene und kann über eine Außentür von der Terrasse aus erreicht werden. Das Bad im KG, verfügt über eine Dusche, Waschtisch und WC. Die Dusche ist mit Glasschiebetür, die Fliesen sind aus

Terrakotta, was die Badzimmer insgesamt hochwertig macht. Ein schöner Außensitz schützt Sie vor Sonne und Wind und schafft den Übergang zum herrlichen Garten.

Im EG befinden sich helle Landhausstil-Türen und helle Holzbalkendecken.

Das erste OG ebenfalls mit Laminat, hellen Holzbalkendecken und weißen Landhausstil-Türen ausgestattet. Dort befindet sich ein zweites Bad mit Dusche, Wanne ebenfalls in Terrakotta Fliesen gehalten. Das Ankleidezimmer ist verbunden mit dem Schlafzimmer und verfügt über eine Größe von 37m<sup>2</sup>. Zwei Hobbyräume gehören noch zu der darüber liegenden Wohnebene, welche über die Holzterrasse erreichbar ist. Hier laden gemütliche helle Holzdecken und viele Einbaukommoden zu entspannten Lesezeiten ein.

Zwei große Kellerräume sind als zusätzliche wohnliche Nutzfläche ausgebaut und können als Hobby- oder Gästezimmer genutzt werden, da diese mit Heizung, Fenstern (Tageslicht) und Bodenfliesen (hell), oder PVC ausgestattet sind. Zusätzlich gelangen Sie durch eine Tür zum Garten auf eine weitere überdachte Terrasse.

Ein weiteres Augenmerk kann noch auf den sehr gepflegte Garten gelegt werden.

Zusätzlich befindet sich eine weitere Immobilie, ein Bungalow im hinteren Teil des Gartens. Der Bungalow ist mit einer wertigen Einbauküche ausgestattet, verfügt über einen Wohn- Essecke. Allerdings ist dieser nicht zu Wohnzwecken deklariert, sondern sieht nur die Nutzung eines Gartenhauses-Hobbyraum vor.

Hier ist ebenfalls eine Terrasse angeschlossen, welche mit gemauertem Kamin und Überdachung ausgestattet ist, sowie einem kleinen Gewächshaus, indem Sie Ihr Gemüse für den täglichen Bedarf anbauen können. Dahinter ist weiteres Gartenland vorhanden, so dass super ein Nutz- und Kräutergarten angelegt werden kann. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die großzügige Wohnfläche und der flexiblen Wohnraumnutzung. Eine Garage mit elektr. Sektionaltor und Grube lässt Tüftler-Hezen höher schlagen. Überzeugen Sie sich von dem Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Détails des commodités

- + Walmdach mit Gauben (mit Dammputz gedämmt)
  - + weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung (innenliegenden Sprossen, teilweise mit Sicherheitsglas)
  - + Zimmertüren im Landhausstil, weiß aus Furnier
  - + Fensterläden elektrisch im EG und OG (teilweise)
  - + Heizung: Gas mit Buderuskessel 2006 erneuert, Fußbodenheizung, Warmwasserspeicher
  - + EG an den Decken, teilweise Stuckleisten (Wohn- Esszimmer)
  - + Balkendecken aus Holz EG, DG, teilweise
  - + Oberböden EG: Laminat, PCV, Fliesen,
  - + Oberböden DG: Laminat
  - + Oberböden KG: Fliesen und PVC
  - + Einbauküche mit hochwertigen hellen Holzschränken und Granit Arbeitsflächen ausgestattet, Balkendecke
  - + Voliere - Vogelhaus
  - + KG überdachte Terrasse: Holzüberdachung mit Doppelstegplatten
  - + wohnliche Nutzfläche in einem großen Kellerraum mit Tageslicht (Raum 1)
  - + wohnliche Nutzfläche in einem großen Kellerraum mit Tageslicht / Hobby- oder Bastelraum (Raum 2)
  - + Garten mit Bachlauf angelegt
  - + Freisitz (gepflastert)
  - + 1 Garage mit elektrischem Sektionaltor (teilunterkellert, Grube)
- Bungalow hinterer Grundstücksbereich:
- Gartenhaus nur als Nutzfläche ausgewiesen, nicht als Wohnfläche
  - Einbauküche

- elektrischer Kamin
- Fußbodenheizung
- Terrasse mit überdachter Grillplatz mit gemauertem Kamin
- Gewächshaus

**CODE DU BIEN: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in absolut ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Duisburg-Rumeln.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grundschulen, sowie weiterführende Schulen liegen im direkten Umfeld. Hervorragende Verkehrsanbindung an die BAB 57 und BAB 40 sowie der öffentlichen Verkehrsmittel.

Fahrradtouren und Spaziergänge rund um den Toeppersee, Elfrather Seenplatte oder dem Lauersforter Wald bilden einen hohen Freizeitwert. Auch der Tennisplatz liegt quasi direkt vor der Tür.

Die ideale Lage für Naturliebhaber, die eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf zu schätzen wissen.

**CODE DU BIEN: 25070029 - 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)