Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Moderne Maisonettewohnung mit Garage im 2-Familienhaus

??????? ????????: 23070020

???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 105 m² • ???????: 4

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	23070020
?????????	ca. 105 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	299.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 30 m²
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	27.02.2026
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	117.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

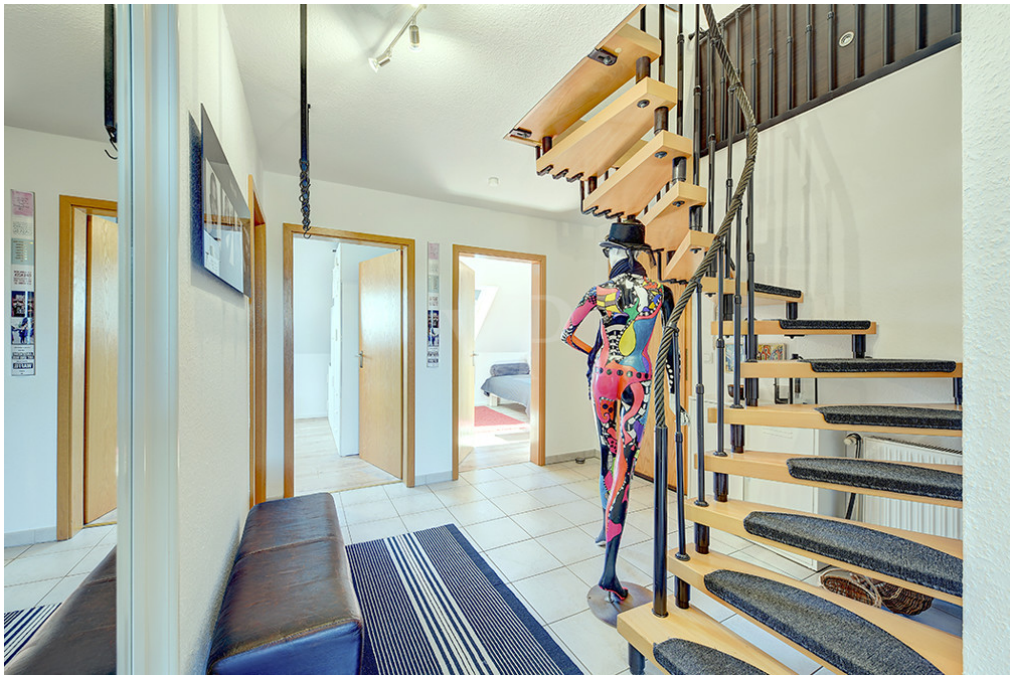
?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

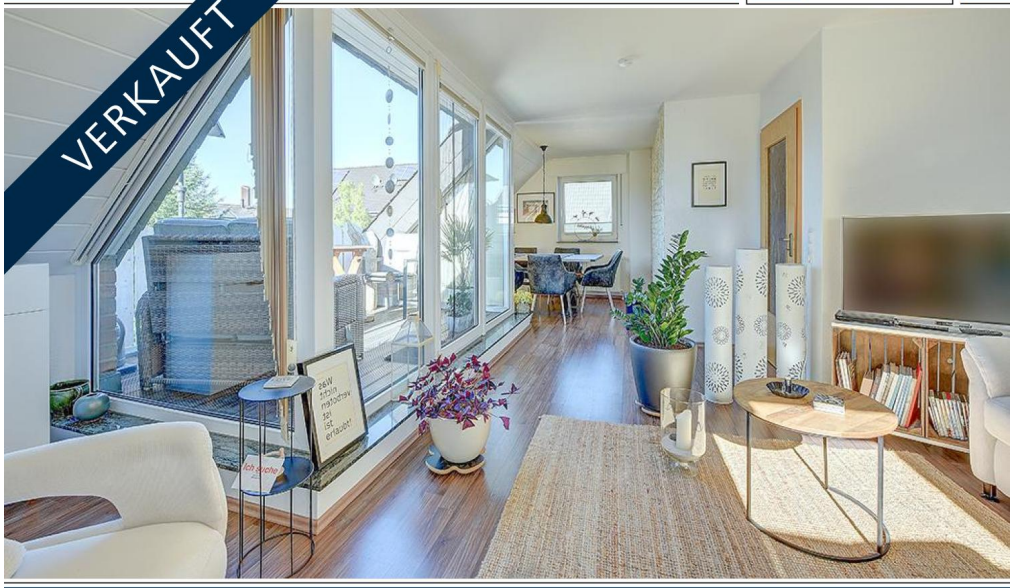
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

??? ????? ????????

In ruhiger und grüner Wohnlage in Duisburg-Rumeln befindet sich diese gepflegte Maisonettewohnung in einem charmanten Zweifamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² bietet sie ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Bäder. Der Wohnbereich erstreckt sich über das Obergeschoss und besteht aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich, sowie einer Küche und einer Diele. Besonders hervorzuheben ist der Zugang zur Dachterrasse vom Wohnzimmer aus, von der aus man einen herrlichen Blick ins Grüne genießen kann. Zwei Kinderzimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage, sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche, WC und Fenster. Im Dachgeschoss befindet sich das große Schlafzimmer, das auch hervorragend als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Das geräumige Elternbad mit Dusche und Wanne und Veluxfenster befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss. Außerdem stehen ein 20 Quadratmeter großer Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Für bequemes Parken sorgt eine extra lange Garage von 7,5 m. Wasser- und Stromanschluss sind in der Garage vorhanden. Vor der Garage befindet sich zudem eine eigene Auffahrt zur alleinigen Nutzung. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Größe, Lage und Ausstattung. Sie eignet sich sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage legen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

????????????? ??? ???????

- Gasheizung m. Heizkörper
- Laminat-, Fliesen- u. Teppichböden
- 2 Bäder und 3 Schlafzimmer
- Loggia
- Kellerraum u. gem. Wasch- u. Trockenraum
- Dachterrasse mit echtem Bankirai-Holz ausgestattet
- Extralange Garage (7,5 m) mit eigener Zufahrt zur alleinigen Nutzung

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer Spielstraße, die für eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung ist in einer zentralen Lage in Duisburg-Rumeln und somit sind die Städte Krefeld und Moers gut erreichbar. Alle alltäglichen Bedürfnisse lassen sich bequem zu Fuß erledigen, da Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Aldi, Lidl, Rewe und Edeka in der Nähe liegen. Das nahegelegenen Erholungsgebiete Töppersee und Elfrather See laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Für eine gute Verkehrsanbindung sorgen die Buslinien 924 und SB80, sowohl Sie auch gute Verbindungen mit dem Pkw nutzten können. Den Bahnhof sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2026. Endenergieverbrauch beträgt 117.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com