

**Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

\*????????????? ?????????? ??????-?????: ??????????????  
1-2 ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ??????????  
????????????? ?????????????\*

Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

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

Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ??? ??????

???????	24070023A+B
?????????	ca. 254 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	16
????????? ???	4
?????????	
?????????	3
???? ????????????	1960
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	668.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
?????????	?????????, WC ?????????????, ???????, ??????, ??????, ???????????

Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

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

???? ??????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	19.02.2035	??????????	
????????????????		?????? ??????	281.20 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ??????????	????	??????????	H
		????????????	
		????????????	
		???? ??????????	1960
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????

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)





**Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

**?????????????? ???? ??????????**

**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

**Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

**???** **???** **???** **???????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

**????? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

**?????????? ???? ?????????**

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

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**  
**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**  
**E-Mail: moers@von-poll.com**

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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