

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

***Πολυγενεακή διαβίωση δίπλα-δίπλα:
Μονοκατοικία 1-2 οικογενειών με ονειρεμένο
κήπο και μονώροφη γειτονική κατοικία***

Αριθμός ακινήτου: 24070023A+B



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 668.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 254 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 3.294 m²

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

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

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24070023A+B	Τιμή αγοράς	668.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 254 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	16	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1960		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

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

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.02.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	281.20 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1960

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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο



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

Το ακίνητο

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

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

Μια πρώτη εντύπωση

Και τα δύο σπίτια, με πλήρη ή μερικώς υπόγεια, βρίσκονται ακριβώς το ένα δίπλα στο άλλο, καθιστώντας τα ιδανικά για διαβίωση πολλών γενεών. Η μεγαλύτερη γενιά μπορεί να απολαύσει άνετη διαβίωση σε ένα επίπεδο στο γειτονικό σπίτι, ενώ η νεότερη οικογένεια μπορεί να χρησιμοποιήσει το μεγαλύτερο σπίτι, το οποίο προσφέρει άφθονο χώρο στο ισόγειο, τον πρώτο όροφο και τη σοφίτα. Με 187 τ.μ. χώρου διαβίωσης, καθώς και δωμάτια για χόμπι στη σοφίτα και ένα γενναιόδωρο οικόπεδο 700 τ.μ., το οικογενειακό σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για ηρεμία και χαλάρωση σε όλους τους κατοίκους. Το γειτονικό σπίτι προσφέρει 67 τ.μ. χώρου διαβίωσης και βρίσκεται επίσης σε ένα μεγάλο οικόπεδο 2594 τ.μ. Χτισμένο το 1960, το οικογενειακό σπίτι εντυπωσιάζει με τη διαχρονική γοητεία και τη στιβαρή κατασκευή του. Ένα σύστημα θέρμανσης με πετρέλαιο εξασφαλίζει άνετη ζεστασιά. Το σπίτι διαθέτει απλή, αλλά άρτια εξοπλισμένη επίπλωση. Το ισόγειο καλωσορίζει τους επισκέπτες με την εντυπωσιακή είσοδο, που οδηγεί στο ευρύχωρο σαλόνι και την τραπεζαρία, εξοπλισμένα με συρόμενη γυάλινη πόρτα, και στο θερμοκήπιο με τζάκι. Από το διάδρομο, μπαίνετε στην κουζίνα και σε ένα άλλο δωμάτιο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο στο σπίτι ή υπνοδωμάτιο. Από το διάδρομο είναι επίσης προσβάσιμο το μοντέρνο μπάνιο με καμπίνα ντους (προσβάσιμη σε άτομα με αναπηρία) και μια ευρύχωρη ντουλάπα. Ο πρώτος όροφος προσφέρει σαλόνι/τραπεζαρία, κουζίνα, υπνοδωμάτιο και μπάνιο με μπανιέρα για ατομική χρήση. Η σοφίτα περιλαμβάνει δύο δωμάτια για χόμπι. Μια χαγιάτι στον πρώτο όροφο παρέχει επίσης σκιά για την κάτω αριστερή βεράντα. Το ακίνητο των 700 τ.μ. προσφέρει άφθονο χώρο για υπαίθρια μπάρμπεκιου. Τα αυτοκίνητά σας μπορούν να σταθμεύσουν στο γκαράζ και μπροστά από αυτό, ή στον χώρο στάθμευσης στο πλάι στον μπροστινό κήπο. Το γειτονικό σπίτι, με 67 τ.μ. χώρου διαβίωσης, χτίστηκε το 1900, διαθέτει μερικό υπόγειο και εξοπλίστηκε με νέο σύστημα θέρμανσης το 2023. Περισσότερα στοιχεία σχετικά με την ενέργεια μπορείτε να βρείτε στις προδιαγραφές

(αναφέρονται επίσης ξεχωριστά εδώ). Τα σχετικά έγγραφα μπορούν να προβληθούν κατά την επίσκεψη. Διαθέτει τρία δωμάτια στο ισόγειο, συμπεριλαμβανομένου ενός ευρύχωρου υπνοδωματίου. Το μπάνιο ανακαινίστηκε το 2015. Τα λευκά παράθυρα PVC εγκαταστάθηκαν το 2004 και παρέχουν καλή μόνωση. Τρία παράθυρα είναι ακόμα κατασκευασμένα από ξύλο και έχουν επίσης διπλά τζάμια. Η θέρμανση παρέχεται από λέβητα αερίου και τα δωμάτια είναι εξοπλισμένα με καλοριφέρ. Η σοφίτα έχει ωφέλιμη επιφάνεια 40 τ.μ. και χωρίζεται σε τέσσερα δωμάτια. Η πρόσοψη είναι κατασκευασμένη από πάνελ PVC με εμφάνιση σαν τούβλο, και υπάρχει επίσης μια βεράντα με πλάκες από σκυρόδεμα. Συνολικά, αυτή η μονοκατοικία εντυπωσιάζει με τα καλοδιατηρημένα δωμάτιά της, ιδανικά για ένα άτομο ή ένα ζευγάρι. Διαθέτει ένα μεγάλο πίσω οικόπεδο με διάφορα βοηθητικά κτίρια (χρήση γκαράζ). Αυτό το ακίνητο είναι κατάλληλο για όσους επιθυμούν να έχουν την οικογένειά τους να ζει σε ένα ευρύχωρο οικογενειακό σπίτι. - ΣΗΜΕΙΩΣΗ - Το ακίνητο είναι προς το παρόν ενοικιασμένο! Κλείστε μια επίσκεψη και των δύο ακινήτων σήμερα.

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

Λεπτομέρειες των ανέσεων

ELTERNHAUS:

Wohnfläche 187m²

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(m²-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 67m² / Nutzfläche 40 m²

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(m²-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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 281.20 kwh/(m²*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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com