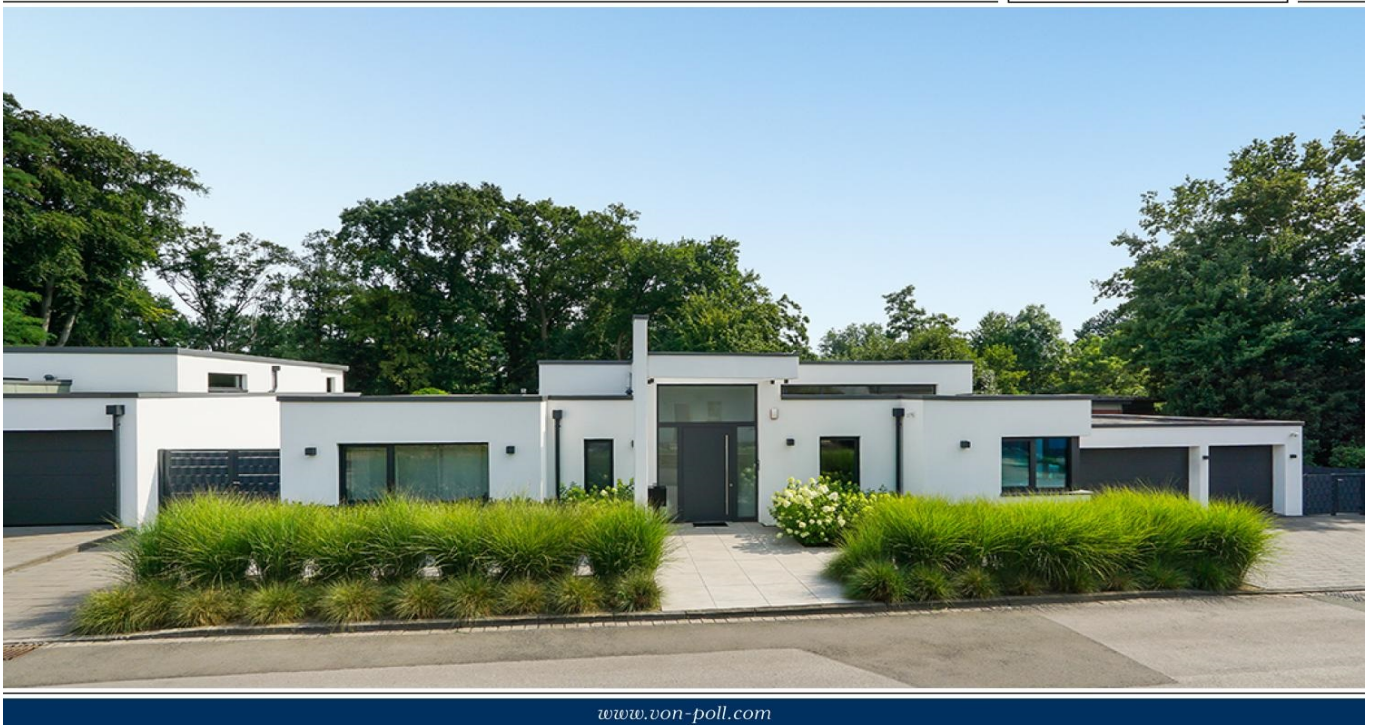


Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

# Premium \* Bungalow der Superlative in bester Lage! \*

????????? ??????????: 25070017



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

???? ??????: 1.699.000 EUR • ??????????: ca. 212 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 1.586 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

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

???????? ??????????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25070017	???? ?????	1.699.000 EUR
????????	ca. 212 m²	????	????
????	5.5	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??	4		
????	2		
???? ?????????	2021	????	????
???? ?????????	4 x ????????? ???? ?????????, 1 x ?????	???????????????? ????	ca. 37 m²
		????	????, WC ????????, ????, ????, ???????????? ????

??????? ?????????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????????????	??????? ??????? ??????????	28.60 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????? ??	20.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	A+
????? ???????????	????????????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2019

???????? ?????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????





??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



???????? ??: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????





???????? ?????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????





???????? ?????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????





??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????





???????? ?????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????





??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



??????? ???????? : 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????





??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????





???????? ?????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



??????? ???????? : 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????





???????? ??: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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)

??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## ??? ?????? ?????????

Herzlich willkommen bei einer einzigartigen Gelegenheit, die höchsten Ansprüche an modernes Wohnen in einer außergewöhnlichen Architektur vereint. Diese neuwertige Villa im Bauhausstil wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage direkt am Waldrand. Mit einer Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.586 m<sup>2</sup> vereint dieses Anwesen eine massive Bauweise – inklusive teilweiser Beton- und KS-Mauerwerk mit 36,5 -54,5cm Stärke im Wärmeverbundsystem – mit innovativer Technik und exklusiver Ausstattung. Somit erlangt das Haus den Kfw-40-Standard als A-plus Haus mit hervorragenden Energiewerten!!!

Die repräsentative Zuwegung und der imposante Hauseingang führen in das Herzstück der Immobilie: Kochen, Essen und Wohnen sind harmonisch in einem großzügigen Loft ähnlichen Raumkonzept miteinander verbunden. Die Thelen-Design-Küche, ausgestattet mit hochwertigen Marken E-Gräten, bietet eine Kochinsel mit Induktions-Wok-Teppanyaki-Kochfeld, Backofen, Dampfgarer, Weinkühlschrank, Kühlschrank, Spülmaschine, zwei Waschbecken sowie einen leistungsstarken Dunstabzug.

Die Bodenbeläge aus hochwertigem Feinsteinzeug im 80x80 Format wurden innen wie außen einheitlich verlegt und unterstreichen das homogene Erscheinungsbild. Große, 3,20 Meter hohe Alufenster in höchster Dämmstufe mit Sicherheitsglas, elektrischen Raffstores oder Alu-Rollläden (gedämmt und via Bluetooth steuerbar), sowie Oberlichtfenster durchfluten das gesamte Haus mit Licht. Überhohe, flachbündige Innentüren (plan invasiv schließend) und beeindruckende Deckenhöhen schaffen ein besonderes Raumgefühl.

Der Masterschlafrum punktet mit maßgefertigten Einbaukleiderschränken und direktem Zugang zum Garten. Das angrenzende Masterbad ist mit Möbeln und Sanitärartikeln von Keuco ausgestattet und verfügt über erlesene Oberflächen in Marmoroptik, eine Erlebnis-Dusche, WC und Bidet sowie eine freistehende Badewanne.

Insgesamt verteilen sich 5,5 Zimmer auf die Wohnfläche. Zwei weitere Zimmer sind über eine Schiebetür verbunden und darüber hinaus jeweils separat vom Flur bzw. Wohnbereich zugänglich. Ein Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche liegt praktischerweise neben einem zusätzlichen Schlafzimmer. Ein maßgefertigter Garderobeneinbauschränk im Flurbereich sorgt für Stauraum.



Das Grundstück umfasst eine überdimensionale Terrasse über die gesamte Hausbreite. Ein besonderes Feature sind die schwebenden Betonelemente, entlang des Wohnzimmers. Drei elektrisch betriebene Markisen sind einzeln steuerbar und füllen auf Wunsch die offenen Innenfelder, um Ihnen Sonnen- und Regenschutz auf der Terrasse zu geben. Hier finden Sie Platz Ihre Lounge-Sitz-Garnitur und Ihren Outdoor Essbereich zu gestalten. Noch ein Highlight ist der 8,00 x 4,00m große Pool mit Poolheizung, Wasserqualitätsautomatik, Poolroboter und Abdeckplane), Außendusche sowie eine weitere Terrasse am Waldrand. Der Garten ist mit einem vollautomatischen Bewässerungs- und Beleuchtungssystem, sowie mit einem Rasenroboter ausgestattet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine separate Waldterrasse lädt zum Verweilen ein.

Für Ihren Fuhrpark stehen eine 3-Fachgarage mit elektrischen Sektionaltoren und Einbauschränken, vier Außenstellplätze, und eine Torzufahrt zum Garten zur Verfügung. Besonders geeignet, um mit dem Anhänger den Garten zu befahren oder weitere PKW's zu parken. Technik- und Waschraum sind über die Garage und dem Wohnbereich erreichbar. Höchster Sicherheitsstandard wird durch ein Videoüberwachungssystem gewährleistet.

Eine energieeffiziente Buderus Geo-Thermie-Wärmepumpe mit Bodenkühlung entspricht dem KfW 40-Standard und garantiert nachhaltige Heiz- und Kühltechnik mittels Fußbodenheizung im gesamten Haus.

Dieses Anwesen repräsentiert Luxus höchsten Wohnanspruchs auf allen Ebenen – lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung davon überzeugen.

??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

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

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



??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

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

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.

??????? ???????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

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

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.



???????? ??????????: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – 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)