

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

**Premium \* ?????????????? ?????????? ?? ??????????????  
?????????????! \***

Αριθμός ακινήτου: 25070017



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.699.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 212 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.586 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

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

Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ??? ??????

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

Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
???? ????????????	????????????????	???????? ????????? ????????????	28.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.08.2035	???????????? ???????????????? ?????????	A+
???? ????????????	?????????????	???? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 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)



????????? ????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????? ? ?????? ??????  
????????????????? ?? ??????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????, ?????????? ??????????????  
?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ?????? ???  
????????????? ?? ??????????????. ?? ?? ?????????? ??, ?????????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ??  
????????????? ?????????? ??????? ?? ?????????????????? ??????????, ?????????? ?????????????? ???????  
????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????? ?? ??????. ?????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??  
????????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????????. ?? ??????????  
????????? ?? ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ??????????????. ?? ?????????  
????????????????????? ??????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????. ?? ?????????????  
????????????? ?????????????? ??????? ?????????????? Buderus ?? ?????????????????? ?????? ??????? ?? ??????????  
KfW 40 ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ??????????????????  
????????????? ?? ?????????? ?? ??????. ?????? ?? ?????????? ?????????????????????? ?? ?????????? ??????????????  
?? ?????? ?????????? – ??????? ?? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ??????????.

**Αριθμός ακινήτου: 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.**

**Überhoche 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**

**Αριθμός ακινήτου: 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 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 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: 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)**