

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

Premium * Μπανγκαλόου υπεροχής σε προνομιακή τοποθεσία! *

Αριθμός ακινήτου: 25070017



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.699.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 212 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.586 m²

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

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25070017	Τιμή αγοράς	1.699.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 212 m ²	σπίτι	Βίλα
Δωμάτια	5.5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 37 m ²
Έτος κατασκευής	2021	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

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

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	28.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.08.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2019

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Το ακίνητο





VON POLL
REAL ESTATE

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

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ήρθατε σε μια μοναδική ευκαιρία που συνδυάζει τα υψηλότερα πρότυπα σύγχρονης διαβίωσης με εξαιρετική αρχιτεκτονική. Αυτή η σχεδόν καινούργια βίλα σε στιλ Bauhaus ολοκληρώθηκε το 2021 και βρίσκεται σε ένα ήσυχο αδιέξοδο που συνορεύει ακριβώς με το δάσος. Με περίπου 212 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 1.586 τ.μ., αυτό το ακίνητο συνδυάζει στιβαρή κατασκευή - συμπεριλαμβανομένων τοίχων από μερικό σκυρόδεμα και πυριτικό ασβέστιο πάχους 36,5-54,5 cm σε ένα σύνθετο σύστημα θερμομόνωσης - με καινοτόμο τεχνολογία και αποκλειστικά χαρακτηριστικά. Ως αποτέλεσμα, το σπίτι επιτυγχάνει το πρότυπο KfW 40 ως σπίτι A-plus με εξαιρετική ενεργειακή απόδοση! Ο εντυπωσιακός δρόμος και η μεγαλοπρεπής είσοδος οδηγούν στην καρδιά του ακινήτου: οι χώροι μαγειρέματος, τραπεζαρίας και καθιστικού ενσωματώνονται αρμονικά σε μια ευρύχωρη, ανοιχτή διαρρύθμιση τύπου σοφίτας. Η σχεδιαστική κουζίνα Thelen, εξοπλισμένη με συσκευές υψηλής ποιότητας, διαθέτει ένα νησί μαγειρέματος με επαγωγική εστία wok/terpanyaki, φούρνο, ατμομάγειρα, ψυγείο κρασιών, ψυγείο, πλυντήριο πιάτων, δύο νεροχύτες και έναν ισχυρό απορροφητήρα. Το υψηλής ποιότητας δάπεδο από πορσελάνη σε διαστάσεις 80x80 εκ. τοποθετήθηκε ομοιόμορφα σε όλη την έκταση, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά, δίνοντας έμφαση στην αρμονική εμφάνιση. Μεγάλα παράθυρα αλουμινίου ύψους 3,20 μέτρων με μέγιστη μόνωση, γυαλί ασφαλείας, ηλεκτρικά στόρια ή ρολά αλουμινίου (μονωμένα και ελεγχόμενα μέσω Bluetooth), και φεγγίτες πλημμυρίζουν ολόκληρο το σπίτι με φως. Οι εξαιρετικά ψηλές, εντοιχισμένες εσωτερικές πόρτες (κλείνουν άψογα) και τα εντυπωσιακά ύψη οροφής δημιουργούν μια μοναδική αίσθηση χώρου. Το κυρίως υπνοδωμάτιο διαθέτει εντοιχισμένες ντουλάπες κατά παραγγελία και άμεση πρόσβαση στον κήπο. Το διπλανό κυρίως μπάνιο είναι επιπλωμένο με εξαρτήματα Keuco, με εξαιρετικές επιφάνειες σε μαρμάρινο εφέ, καμπίνα ντους, τουαλέτα και

μπιντέ, καθώς και ανεξάρτητη μπανιέρα. Ο χώρος διαβίωσης περιλαμβάνει συνολικά 5,5 δωμάτια. Δύο επιπλέον δωμάτια συνδέονται με συρόμενη πόρτα και είναι επίσης προσβάσιμα ξεχωριστά από το διάδρομο και το καθιστικό, αντίστοιχα. Ένα μπάνιο επισκεπτών με καμπίνα ντους βρίσκεται σε βολική τοποθεσία δίπλα σε ένα επιπλέον υπνοδωμάτιο. Μια ντουλάπα κατά παραγγελία στο διάδρομο παρέχει άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Το ακίνητο περιλαμβάνει μια εκτεταμένη βεράντα που εκτείνεται σε όλο το πλάτος του σπιτιού. Ένα εντυπωσιακό χαρακτηριστικό είναι τα πλωτά στοιχεία από σκυρόδεμα που εκτείνονται κατά μήκος του σαλονιού. Τρεις ηλεκτρικά ελεγχόμενες τέντες, ανεξάρτητα ελεγχόμενες, γεμίζουν τους ανοιχτούς εσωτερικούς χώρους ανάλογα με τις ανάγκες, παρέχοντας προστασία από τον ήλιο και τη βροχή στη βεράντα. Εδώ θα βρείτε άφθονο χώρο για να δημιουργήσετε το σαλόνι σας και την εξωτερική τραπεζαρία. Ένα άλλο αξιοθέατο είναι η πισίνα 8,00 x 4,00 μέτρων με θέρμανση πισίνας, αυτόματο έλεγχο ποιότητας νερού, ρομποτικό καθαριστή πισίνας και κάλυμμα, καθώς και ένα εξωτερικό ντους και μια επιπλέον βεράντα που συνορεύει με το δάσος. Ο κήπος είναι εξοπλισμένος με πλήρως αυτόματο σύστημα άρδευσης και φωτισμού, ρομποτική χλοοκοπτική μηχανή και προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων. Μια ξεχωριστή βεράντα με θέα στο δάσος σας προσκαλεί να χαλαρώσετε. Για τα οχήματά σας, υπάρχει ένα γκαράζ τριών αυτοκινήτων με ηλεκτρικές σπαστές πόρτες και ενσωματωμένη αποθήκη, τέσσερις εξωτερικές θέσεις στάθμευσης και μια πύλη εισόδου προς τον κήπο. Αυτό είναι ιδιαίτερα κατάλληλο για πρόσβαση στον κήπο με τρέιλερ ή για στάθμευση επιπλέον αυτοκινήτων. Το βοηθητικό δωμάτιο και το πλυσταριό είναι προσβάσιμα από το γκαράζ και το καθιστικό. Ένα σύστημα παρακολούθησης βίντεο εξασφαλίζει τα υψηλότερα πρότυπα ασφαλείας. Μια ενεργειακά αποδοτική γεωθερμική αντλία θερμότητας Buderus με ενδοδαπέδια ψύξη πληροί το πρότυπο KfW 40 και εγγυάται βιώσιμη τεχνολογία θέρμανσης και ψύξης μέσω ενδοδαπέδιας θέρμανσης σε ολόκληρο το σπίτι. Αυτό το ακίνητο αντιπροσωπεύει την απόλυτη πολυτέλεια σε κάθε επίπεδο – αφήστε μας να σας πείσουμε με μια προσωπική επίσκεψη.

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

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 invarsiiv

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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.60 kwh/(m²*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

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