

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Two in One - stilvolles EFH mit kleinem Sommergarten-Bungalow

Αριθμός ακινήτου: 25070029



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 699.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 183 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 914 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

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

Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25070029
???????????	ca. 183 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
?????????	4
?????????? ??? ?????????	2
?????????	2
???? ????????????	1969
????? ????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ????????

????? ???????	699.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
????????? ????????????	???????
????????????????????? ???????	ca. 97 m <sup>2</sup>
?????????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ??????? ??????	?????? ????????????? ??????????	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	29.09.2035	????????? ???????????? ?????????	D
???? ???????????	?????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ????????? ????????????	2006

Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 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

**Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

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

08-15 ist hier fehl am Platz. Zum Verkauf steht ein ausgefallenes, liebevoll gepflegtes freistehendes und stilvolles EFH mit einer Wohnfläche von 183m<sup>2</sup> mit zusätzlicher Nutzfläche im Spitzboden, sowie einer wohnlichen Nutzfläche im KG. Des Weiteren befindet sich ein kleiner Bungalow im hinteren Gartenbereich mit toller Nutzfläche - hier machen Grillpartys und Spieleabende richtig Spaß!

Das massiv gebaute Haus, verfügt über einen sehr charmanten Baustil aus dem Jahr 1969. Allerdings wurde das Haus 2006 umfassend modernisiert, mit einem Anbau erweitert und diverse Grundrissveränderungen.

Es besticht durch einen gelungenen Eingangsbereich und eine außergewöhnliche Zusammenstellung der Wohnräume, welche in hellen Farben ausgestattet sind. Das Zusammenspiel von mediterraner Romantik und Stilelemente- und Möbel macht dieses Traumhaus zu etwas ganz Besonderem. Es erinnert von innen an ein kleines Schloss oder Turmzimmer!

Sie treten ein durch die Diele und angrenzend liegt das Gäste WC, ausgestattet mit hellen sehr wertigen Terracotta-Fliesen und zusätzlichem Urinal.

Vom geräumigen Flur aus betreten Sie das großzügige lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer (40 m<sup>2</sup>) mit angrenzender Traumküche (20 m<sup>2</sup>) und zusätzlichen Abstellraum. Besonders ist hier der Anbau, der das Esszimmer vom Wohnzimmer abgrenzt und einen wunderschönen Blick durch die 5 bodentiefen Erker-Fenster in den Garten ermöglicht.

Ein schönes Tageslichtzimmer, welches als Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann, befindet sich auf der Kellerebene und kann über eine Außentür von der Terrasse aus erreicht werden. Das Bad im KG, verfügt über eine Dusche, Waschtisch und WC. Die Dusche ist mit Glasschiebetür, die Fliesen sind aus Terrakotta, was die Badzimmer insgesamt hochwertig macht. Ein schöner Außensitz schützt Sie vor Sonne und Wind und schafft den Übergang zum herrlichen Garten.

Im EG befinden sich helle Landhausstil-Türen und helle Holzbalkendecken.

Das erste OG ebenfalls mit Laminat, hellen Holzbalkendecken und weißen Landhausstil-Türen ausgestattet. Dort befindet sich ein zweites Bad mit Dusche, Wanne ebenfalls in Terrakotta Fliesen gehalten. Das Ankleidezimmer ist verbunden mit dem Schlafzimmer und verfügt über eine Größe von 37m<sup>2</sup>. Zwei Hobbyräume gehören noch zu der darüber liegenden Wohnebene, welche über die Holzterrasse erreichbar ist. Hier laden gemütliche helle Holzdecken und viele Einbaukommoden zu entspannten Lesezeiten ein.

**Zwei große Kellerräume sind als zusätzliche wohnliche Nutzfläche ausgebaut und können als Hobby- oder Gästezimmer genutzt werden, da diese mit Heizung, Fenstern (Tageslicht) und Bodenfliesen (hell), oder PVC ausgestattet sind. Zusätzlich gelangen Sie durch eine Tür zum Garten auf eine weitere überdachte Terrasse.**

**Ein weiteres Augenmerk kann noch auf den sehr gepflegte Garten gelegt werden.**

**Zusätzlich befindet sich eine weitere Immobilie, ein Bungalow im hinteren Teil des Gartens. Der Bungalow ist mit einer wertigen Einbauküche ausgestattet, verfügt über einen Wohn-Essecke. Allerdings ist dieser nicht zu Wohnzwecken deklariert, sondern sieht nur die Nutzung eines Gartenhauses-Hobbyraum vor.**

**Hier ist ebenfalls eine Terrasse angeschlossen, welche mit gemauertem Kamin und Überdachung ausgestattet ist, sowie einem kleinen Gewächshaus, indem Sie Ihr Gemüse für den täglichen Bedarf anbauen können. Dahinter ist weiteres Gartenland vorhanden, so dass super ein Nutz- und Kräutergarten angelegt werden kann.**

**Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die großzügige Wohnfläche und der flexiblen Wohnraumnutzung. Eine Garage mit elektr. Sektionaltor und Grube lässt Tüftler-Herzen höher schlagen. Überzeugen Sie sich von dem Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

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

- + Walmdach mit Gauben (mit Dampfschutz gedämmt)
  - + weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung (innenliegenden Sprossen, teilweise mit Sicherheitsglas)
  - + Zimmertüren im Landhausstil, weiß aus Furnier
  - + Fensterläden elektrisch im EG und OG (teilweise)
  - + Heizung: Gas mit Buderuskessel 2006 erneuert, Fußbodenheizung, Warmwasserspeicher
  - + EG an den Decken, teilweise Stuckleisten (Wohn- Esszimmer)
  - + Balkendecken aus Holz EG, DG, teilweise
  - + Oberböden EG: Laminat, PCV, Fliesen,
  - + Oberböden DG: Laminat
  - + Oberböden KG: Fliesen und PVC
  - + Einbauküche mit hochwertigen hellen Holzschränken und Granit Arbeitsflächen ausgestattet, Balkendecke
  - + Voliere - Vogelhaus
  - + KG überdachte Terrasse: Holzüberdachung mit Doppelstegplatten
  - + wohnliche Nutzfläche in einem großen Kellerraum mit Tageslicht (Raum 1)
  - + wohnliche Nutzfläche in einem großen Kellerraum mit Tageslicht / Hobby- oder Bastelraum (Raum 2)
  - + Garten mit Bachlauf angelegt
  - + Freisitz (gepflastert)
  - + 1 Garage mit elektrischem Sektionaltor (teilunterkellert, Grube)
- Bungalow hinterer Grundstücksbereich:**
- Gartenhaus nur als Nutzfläche ausgewiesen, nicht als Wohnfläche
  - Einbauküche
  - elektrischer Kamin
  - Fußbodenheizung
  - Terrasse mit überdachter Grillplatz mit gemauertem Kamin
  - Gewächshaus

**Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

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

**Die hier angebotene Immobilie befindet sich in absolut ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Duisburg-Rumeln.**

**Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grundschulen, sowie weiterführende Schulen liegen im direkten Umfeld. Hervorragende Verkehrsanbindung an die BAB 57 und BAB 40 sowie der öffentlichen Verkehrsmittel.**

**Fahrradtouren und Spaziergänge rund um den Toeppersee, Elfrather Seenplatte oder dem Lauersforter Wald bilden einen hohen Freizeitwert. Auch der Tennisplatz liegt quasi direkt vor der Tür.**

**Die ideale Lage für Naturliebhaber, die eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf zu schätzen wissen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25070029 - 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)**