

Duisburg / Rumeln

* individuelle DHH in bester Lage mit Wald- und
Wiesenblick *

VP azonosító: 22070016



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 571 m²

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Áttekintés

VP azonosító	22070016	Vételár	499.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 158 m ²	Ház	Ikerház fele
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2017
Szobák	6	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	2	Hasznos terület	ca. 93 m ²
ÉPÍTÉS ÉVE	1981	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	OEL	Végső energiafogyasztás	194.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.07.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az ingatlan



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

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Az els? benyomás

Die Architektur und auch die Überschrift lässt vermuten, dass sich das Haus nicht in wenigen Worten beschreiben lässt. Das Haus ist von der Straße nicht ersichtlich und erstreckt sich vom Nachbargebäude nach Hinten. Sobald Sie das Haus betreten, befindet man sich im eigenen Reich, welches sich in herrlicher unverbaute Lage erstreckt. Mit Blick in die Natur, in Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebiet, ein kleines Paradies. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus spricht besonders Individualisten an, da das Erdgeschoß sich auf 2 Ebenen befindet. Das kleine Kaminzimmer mit offener Galerie ist durch 2 Stufen erreichbar, sowie das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit dem sensationellen Blick in den Garten. Das Gäste-WC, das mittig platzierte runde Treppenhaus sowie die Küche befinden sich auf der Eingangsebene. Zugang zum Garten und den umlaufenden Terrassen genießen Sie vom Keller, vom Wohnzimmer und auch von der Küche. Eine schöne Möglichkeit, sich diverse Sitzgruppen zu schaffen und mit dem Sonnenverlauf zu spielen. Eine weitere Sonnenterrasse wurde noch im hinteren seitlichen Gartenbereich errichtet. Sie werden hier sicherlich Ihr Lieblingsplätzchen finden. Der Garten ein Traum - die Bilder sprechen für sich! Im Dachgeschoß finden Sie 2 Kinderzimmer, ein innenliegendes Badezimmer und ein sehr geräumiges Schlafzimmer mit Treppenaufgang zu dem Galeriezimmer im Spitzboden vor. Im Spitzboden befindet sich ein weiteres Dusch-WC mit Fenster. Der Spitzboden ist ein toller kreativer Bereich, der ein schöner Arbeitsplatz, ein Atelier oder Gästebereich sein kann. Die Zuwegung erfolgt aber durch das Schlafzimmer! Das Haus ist natürlich unterkellert und Sie finden viele Lagerräume vor. Von der Waschküche geht die Kelleraußentreppe in den Garten. Eine überlange Garage gehört noch dazu mit Tür zum Garten. Der seitliche Grundstücksbereich wird hier zur Lagerung von Kaminholz genutzt. Eine besondere Immobilie, mit einer hervorragenden Lage. Zögern Sie nicht lang, sich dieses Liebhaberstück zu sichern.

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Részletes felszereltség

Das Haus entspricht in weiten Teilen dem Baujahr 1980!

- moderne Einbauküche von 2017
- Holzfenster, doppelverglast - braun
- Küchenfenster - ALU - violett

Keine Rolläden!!

Kaminzimmer - umlaufende Terrasse ums Haus und 1 Sonnenterrasse im Garten

Fußbodenheizung - Ölbefuerung, Brennwertkessel von Bj. 2000

Fußbodenbelag Terrakottafliesen, Parkett

1 innenliegendes Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche und sep. Badewanne im DG

1 Tageslicht Dusch-WC im Spitzboden

1 innenliegendes Gäste-WC EG

Dach/Spitzboden nach Baugenehmigung ausgebaut und gedämmt, Ursprungsjahr

Die wohnlich ausgebauten Nutzfläche von 35m² wurde mit in der Wohnfläche dargestellt, bzw. inkludiert.

Verblendung, Kalksandstein und Naturschiefer

verlängerte Garage mit 2 Sektionaltoren nach vorne und auch nach hinten

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Minden a helyszínr?!

Das schöne Haus befindet sich in Duisburg, in dem grünen und beliebtesten Stadtteil Rumeln. Dieser grenzt zur Stadt Moers und der Stadt Krefeld. In nur wenigen Schritten sind Sie umgeben von Wiesen, Feldern, Reiterhöfen und einem großen Waldgebiet. Die Lage kann als ruhig und naturnah bezeichnet werden. Und dennoch recht zentral. Darum lieben die Moerser, Duisburger und auch die Düsseldorfer Bürger diesen Stadtteil so sehr. Der nah gelegene Elfrather See und auch der Toeppersee bieten Ihnen eine Vielfalt von Wassersportarten. Am Wochenende können Sie mit Ihrer Familie einen Spaziergang oder Radtour in dem Waldgebiet erleben oder doch einfach nur eine schöne Runde mit Ihrem Vierbeiner. Golferherzen schlagen gleichfalls Hurra und erfreuen sich an den nahegelegenen Golfplätzen. Der Alltag lässt sich im Umkreis von ca. zwei Kilometer komfortabel und vielseitig gestalten. Zahlreiche Schulen und Kindertagesstätten erreichen Sie mit dem Auto ebenfalls nur in wenigen Minuten. Verkehrstechnisch gesehen bleiben keine Wünsche offen, da der Stadtteil sich im Speckgürtel von Düsseldorf befindet und die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar. Ohne Auto ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt, in Moers, in Krefeld und sogar in Düsseldorf. Der Trompeter-Bahnhof ist in wenigen Autominuten erreichbar.

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 194.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die
Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com