

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

1-2 családi ház álomkerttel

VP azonosító: 24070023

VERKAUFT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 187 m² • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 700 m²

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Áttekintés

VP azonosító	24070023
Hasznos lakótér	ca. 187 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	389.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.02.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	281.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



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: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Az első benyomás

Ez a teljesen alapincézett, különálló családi vagy kétlakásos ház Duisburg-Kaldenhausen kiváló részén ideális családok számára. Többgenerációs együttélésre is alkalmas. Az idosebb generáció kiválóan kihasználhatja a földszintet, míg a család fiatalabb tagjai otthonosan mozoghatnak az emeleten és a tetotérben. 187 m² lakótérrel, a tetotérben található hobbiszobákkal és a nagyméretű, 700 m²-es telekkel ez a ház rengeteg teret kínál a nyugalomra és a pihenésre minden lakó számára. Az 1960-ban épült ingatlan időtlen bájjal és masszív szerkezettel nyugodt le. Az olajfűtés kellemes meleget biztosít. A ház belső tere egyszerűen berendezett, így személyes igényeket is kielégíthet. A földszint impozáns elosztásával fogadja a vendégeket, amely a nagy nappaliba és étkezőbe, valamint a kandallóval ellátott télikertbe vezet, ahol a család pihenhet és együtt töltheti az időt. A folyosóról egy másik helyiségbe juthatunk, amely további dolgozószobaként vagy hálósobaként is használható. Az utcára néző konyha bőséges helyet kínál a főzéshez. Egy tolóajtón keresztül lehet kijutni a teraszra és a kertbe. A folyosóról közelíthető meg a modern fürdőszoba is, melyhez zuhanyzó (mozgáskorlátozottak számára is alkalmas) és egy tágas gardrób tartozik, kiegészítve a földszintet. Az emeleten nappali/étkező, konyha, hálósoba és kádas fürdőszoba található. Ez az emelet használható különálló 3,5 szobás apartmanként, vagy további hálósobaként, illetve a család gyerekszobáiként. A tetotérben két hobbiszoba található. Az emeleten található loggia pihenésre és napsütésre csábít, csodálatos kilátást nyújtva a kertre, és árnyékot adva a bal alsó terasznak. A 700 m²-es telek rengeteg helyet kínál grillezéshez és bőséges játékteret a gyerekeknek. Ez az ingatlan mindent kínál, amire egy családnak szüksége van egy kellemes és kényelmes élethez. Akár a felső emeleten található különálló nappalival, akár egy nagyon tágas, akár 5 hálósobával és buja kerttel rendelkező nappalival rendelkeznek, ez az ingatlan tökéletes hely a kapcsolódásra és az otthoni életre. Autóinak bőséges parkolási lehetőség áll rendelkezésre a garázsban és elotte, vagy az elokertben található oldalsó parkolóhelyen. Különleges megjegyzés: A 24070022-es ingatlanszám alatt hirdetett szomszédos házat, valamint a hozzá tartozó kertet és legelőt is értékesítjük. Így családok vagy baráti társaságok számára is kialakítható egy „házhoz menő” lakhatási megoldás. Ez többgenerációs lakhatási projektek esetén is kulcsfontosságú lehet. Egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma!

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Részletes felszereltség

- Ölheizung mit Heizkörpern erneuert 1997
- Warmwasserspeicher
- Bodenbeläge; Parkett, Marmor, Fliesen, Teppich
- Doppelverglaste Holz bzw. Alu-Fenster v. 1980
- Gäste WC: 2013 erneuert mit behindert gerechten bodentiefer Dusche, mit Fenster
- Hauptbad mit Fenster: Badewanne
- gemauerter Kamin
- Sauna
- Einfachgarage , gemauert mit elektr. Schwingtor
- 2 PKW Stellplätze

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Minden a helyszínról

Hier finden Sie einen der schönen und grünen Stadtteile Rumeln-Kaldenhausen. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets.

Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Moers und der "Samt und Seide"-Stadt Krefeld genießt man hier 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.

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.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Ärzte und Apotheken etc. sind fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 281.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com