

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## \*1-2 családi ház álomkerttel\*

VP azonosító: 24070023



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

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 187 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

**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	Vételár	389.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 187 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	8.5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1960		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.02.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	281.20 kWh/m <sup>2</sup> a
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



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)

**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 m<sup>2</sup> lakótérrel, a tetotérben található hobbiszobákkal és a nagyméretű, 700 m<sup>2</sup>-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 elosztóval 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 hálószobaként 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, hálószoba és kádas fürdőszoba található. Ez az emelet használható különálló 3,5 szobás apartmanként, vagy további hálószobaként, 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 m<sup>2</sup>-es telek rengeteg helyet kínál grillezéshez és bőséges játéktérrel 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 hálószobával és buja kerttel rendelkező nappalival rendelkezik, ez az ingatlan tökéletes hely a kapcsolódásra és az otthoni életre. Autóinak bőséges parkolási lehetőség áll rendelkezésre a garázsban és elötte, vagy

az elokertben található oldalsó parkolóhelyen. Különleges megjegyzés: A 24070022-es ingatlanszám alatt hirdetett szomszédos házat, valamint a hozzá tartozó kertet és legelot 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**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](mailto:moers@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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