

Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## \*Többgenerációs egymás melletti élet: 1-2 családi ház álomkerttel, plusz egyemeletes szomszédos ház\*

VP azonosító: 24070023A+B



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

VÉTELÁR: 668.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 254 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 3.294 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

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

VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Áttekintés

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| VP azonosító          | 24070023A+B |
| Hasznos lakótér       | ca. 254 m²  |
| Teto formája          | Nyeregteto  |
| Szobák                | 16          |
| Hálósobák             | 4           |
| Fürdoszobák           | 3           |
| Építés éve            | 1960        |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs  |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 668.000 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.02.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 281.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                       |

VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Az első benyomás

Mindkét ház, teljes vagy részleges pincével, közvetlenül egymás mellett található, így ideális többgenerációs együttélésre. Az idosebb generáció a szomszédos házban élvezheti a kényelmes, egyszintes életet, míg a fiatalabb család a nagyobb házat használhatja, amely tágas teret kínál a földszinten, az első emeleten és a padlásán. A 187 m<sup>2</sup>-es lakótérrel, a tetotérben található hobbiszobákkal és a nagyméretű, 700 m<sup>2</sup>-es telekkel a családi ház rengeteg teret biztosít a nyugalomhoz és a pihenéshez minden lakó számára. A szomszédos ház 67 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínál, és egy nagy, 2594 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Az 1960-ban épült családi ház időtlen bájjal és masszív szerkezettel nyugodt. Az olajfűtés kellemes meleget biztosít. A ház egyszerű, mégis jól felszerelt bútorokkal rendelkezik. A földszint impozáns elosztásával fogadja a vendégeket, amely a tolóajtóval felszerelt tágas nappaliba és étkezőbe, valamint a kandallóval ellátott télikertbe vezet. A folyosóról a konyhába és egy másik szobába jutunk, amely dolgozószobaként vagy hálószobaként is használható. A folyosóról közelíthető meg a modern fürdőszoba is, melyhez zuhanyzó (mozgáskorlátozottak számára is alkalmas) és tágas gardrób tartozik. Az első emeleten nappali/étkező, konyha, hálószoba és egy különálló, kádval ellátott fürdőszoba található. A tetotérben két hobbiszoba található. Az első emeleten található loggia árnyékot ad a bal alsó terasznak. A 700 m<sup>2</sup>-es ingatlan bőséges helyet kínál kültéri grillezéshez. Az autók a garázsban és elötte, vagy az előkertben található oldalsó parkolóhelyen parkolhatnak. A szomszédos, 67 m<sup>2</sup>-es lakóterületű ház 1900-ban épült, részleges pincével rendelkezik, és 2023-ban új futási rendszert szereltek be. További energiával kapcsolatos adatok a specifikációkban találhatóak (itt külön is felsorolva). A vonatkozó dokumentumok megtekinthetők a megtekintés során. A földszinten három szoba található, köztük egy tágas hálószoba. A fürdőszobát 2015-ben újították fel. A fehér PVC ablakokat 2004-ben szerelték be, és jó szigetelést biztosítanak. Három ablak továbbra is fából készült, és dupla üvegezésűek. A fűtést gázkazán biztosítja, a szobák radiátorokkal felszereltek. A tetotér 40 m<sup>2</sup> hasznos területet foglal magában, és négy helyiségre oszlik. A homlokzat téglaszerű PVC panelekből épült, és egy betonlapos terasz is tartozik hozzá. Összességében ez a családi ház arányos szobáival lenyugodó, ideális egyedülálló személy vagy pár számára. Nagy hátsó telekkel büszkélkedhet, különféle melléképületekkel (garázshasználat). Ez az ingatlan azoknak ajánlott, akik tágas családi házban szeretnék lakni családjukat. -

**MEGJEJEGYZÉS** - Az ingatlan jelenleg bérbe van adva! Egyeztessen időpontot mindkét ingatlan megtekintésére még ma!

VP azonosító: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Részletes felszereltség

### ELTERNHAUS:

Wohnfläche 187m<sup>2</sup>

Energieausweis/ Bedarfsausweis erstellt am 20.02.2025 und gültig bis zum 19.02.2035

Baujahr des Gebäudes 1960 / Baujahr Wärmeerzeuger von 1997

Energieträger Heizöl EL

Endenergiebedarf 281,20 kWh(m<sup>2</sup>-a), H

- 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

### NACHBAR HAUS:

Wohnfläche 67m<sup>2</sup> / Nutzfläche 40 m<sup>2</sup>

Energieausweis/ Bedarfsausweis erstellt am 21.02.2025 und gültig bis zum 20.02.2035

Baujahr des Gebäudes 1900 / Baujahr Wärmeerzeuger von 2023

Energieträger Erdgas

Endenergiebedarf 402,10 kWh(m<sup>2</sup>-a), H

- Warmwasser / Durchlauferhitzer
- Bodenbeläge Fliesen, Teppich und Laminat
- Doppelverglaste Kunststoff-Fenster v. 2000
- Doppelverglaste Holz (3 Stück)
- Sicherungskasten + Steckdosen erneuert
- Unterverteilung + Steigleitungen Bad neu

Daten zum Energieausweises können im Besichtigungstermin eingesehen werden :

- Bedarfsausweis,
- Endenergiebedarf 402,10,
- Energieeffizienzklasse H,
- wesentlicher Energieträger Erdgas

**VP azonosító: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 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 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: 24070023A+B - 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)