

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

# Prémium \* Szuperlatívuszokban gazdag bungaló kiváló helyen! \*

VP azonosító: 25070017



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

VÉTELÁR: 1.699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 1.586 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

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

**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Áttekintés

VP azonosító	25070017	Vételár	1.699.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 212 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Szobák	5.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	4	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2021	Hasznos terület	ca. 37 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Áttekintés: Energia adatok**

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	20.08.2035
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



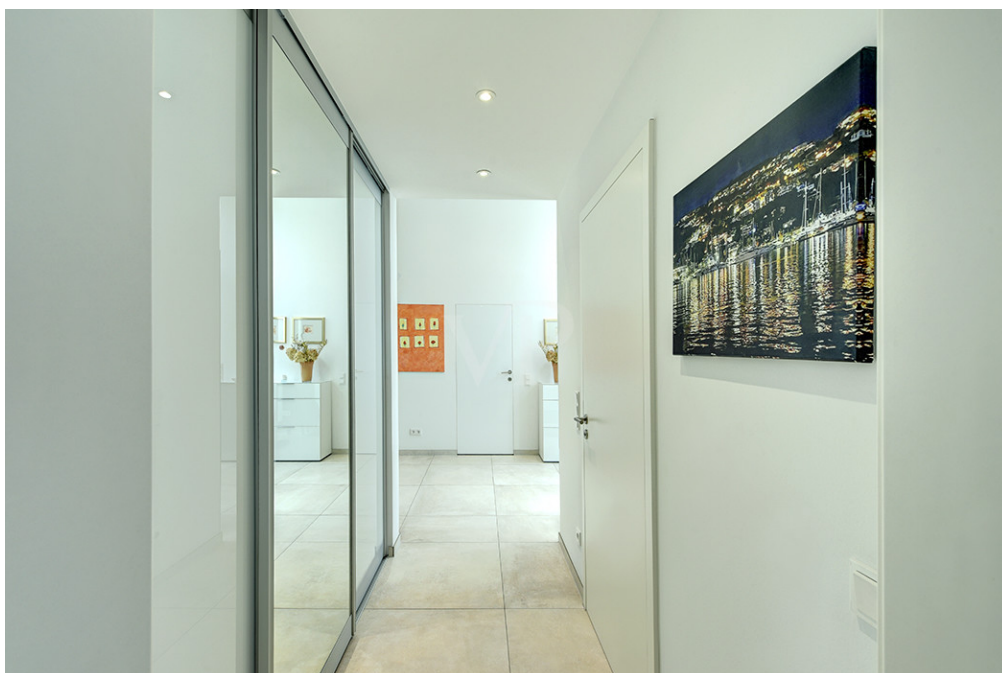
VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Az első benyomás

Üdvözljük egy egyedülálló lehetőségben, amely a modern élet legmagasabb színvonalát ötvözi a kivételes építészettel. Ez a szinte új, Bauhaus stílusú villa 2021-ben készült el, és egy csendes zsákutcában található, közvetlenül az erdő mellett. A nagyjából 1586 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken található, körülbelül 212 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkező ingatlan a masszív szerkezetet – beleértve a részleges beton és kalcium-szilikát falakat 36,5–54,5 cm vastagságban, hoszigetelő kompozit rendszerben – ötvözi az innovatív technológiával és az exkluzív jellemzőkkel. Ennek eredményeként a ház eléri a KfW 40 szabványt, mint A+ energiasztályú ház, kiemelkedő energiahatékonysággal! A lenyűgöző kocsifelhajtó és a nagy bejárat az ingatlan szívébe vezet: a főző-, étkező- és nappali területek harmonikusan integrálódnak egy tágas, loftszerű, nyitott tereprendezésbe. A Thelen design konyhája, amely csúcskategóriás márkás készülékekkel van felszerelve, főzőszigetel, indukciós wok/teppanyaki főzőlappal, sütővel, gőzpárolóval, borhűtővel, hűtőszekrényvel, mosogatógéppel, két mosogatóval és egy nagy teljesítményű páraelszívóval rendelkezik. A kiváló minőségű, 80x80 cm-es porcelán kőanyag padlóburkolatot egyenletesen fektették le, mind belül, mind kívül, kiemelve a harmonikus megjelenést. Nagy, 3,20 méter magas, maximális szigetelésű alumínium ablakok, biztonsági üveg, elektromos redonyok vagy alumínium redonyok (szigeteltek és Bluetooth-on keresztül vezérelhetők), valamint tetőablakok árasztják el fénnel az egész házat. Az extra magas, süllyesztett belső ajtók (zökkenőmentesen záródnak) és a lenyűgöző belmagasság egyedülálló térérzetet teremtenek. A fő hálószobában egyedi gyártású beépített szekrények és közvetlen kertkapcsolat található. A szomszédos fürdőszoba Keuco szerelvényekkel és szerelvényekkel van berendezve, gyönyörű márványhatású felületekkel, zuhanyzóval, WC-vel és bidével, valamint szabadon álló káddal. A lakótér összesen 5,5 szobából áll. Két további szoba tolóajtóval van összekötve, és külön-külön is megközelíthetők a folyosóról, illetve a nappaliból. A zuhanyzó vendégfürdőszoba egy további hálószoba mellett található. A folyosón található egyedi gyártású szekrény bőséges tárolóhelyet biztosít. Az ingatlanhoz egy tágas terasz tartozik, amely a ház teljes szélességében húzódik. Feltűnő jellegzetesség a nappaliban végigfutó lebegező betonelemek. Három elektromosan működtetett, egyenként szabályozható napellenző tölti ki a nyitott belső tereket, nap- és esővédelmet biztosítva a teraszon. Itt rengeteg helyet talál a saját pihenőhelyiség és kültéri étkező kialakításához. További kiemelt hely a 8,00 x 4,00 méteres úszómedence medencefűtéssel, automatikus vízminőség-szabályozással, robot medencetisztítóval és fedéllel, valamint egy kültéri zuhanyzóval és egy további, az erdővel határos terasszal. A kert teljesen automatikus öntöző- és világítási rendszerrel, robotfűnyíróval van felszerelve, és számos felhasználási lehetőséget kínál. Az erdőre néző külön terasz csábít a pihenésre. A járművek számára egy háromállásos garázs áll rendelkezésre elektromos szekcionált kapukkal és beépített tárolóval, négy kültéri

**parkolóhely és egy kapuval ellátott felhajtó a kertbe. Ez különösen alkalmas utánfutóval történő kertbe jutáshoz vagy további autók parkolásához. A háztartási helyiség és a mosókonyha a garázból és a nappaliból is megközelíthető. A videó megfigyelorendszer biztosítja a legmagasabb biztonsági szabványokat. Egy energiatakarékos, padlófűtéses Buderus geotermikus hőszivattyú megfelel a KfW 40 szabványnak, és fenntartható fűtési és hűtési technológiát garantál padlófűtéssel az egész házban. Ez az ingatlan minden szinten a luxusélet csúcsát képviseli – gyozodjön meg róla személyes megtekintés során.**

**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Részletes felszereltség**

**Das Haus ist neuwertig aus dem Baujahr 2021.**

**Mauerwerk Beton und KS-Stein in 36,5 und 54,5 er Stärke im Wärmeverbundsystem**

**Thelen-Design-Küche mit hochwertigen Geräten**

**Bodenbeläge 80x80 Feinsteinzeug für innen und außen**

**Alu-Schiebefenster-Anlage in Übergröße/Höhe mit Raffstores oder Alu-Rolläden gedämmt, in minimal Frame Ausführung, über Bluetooth steuerbar**

**Alle restlichen Fenster sind ebenfalls aus Aluminium.**

**Alle Fenster 3-fach Verglasung, Sicherheitsglas.**

**Überhoche flachbündige Zimmertüren, plan invarsiv**

**3 elektr. betriebene Markisen**

**Poolheizung über Solarthermie, autom. Poolsteuerung,**

**Poolroboter, Outdoordusche, autom. Bewässerungs- und Beleuchtungssystem, Rasenroboter,**

**Videoüberwachungssystem,**

**Buderus Geo-Thermie Wärmepumpe mit Bodenkühlung**

**2. Waldterrasse**

**3-Fachgarage, 4 Stellplätze, Gartenzufahrt mit Tor**

**Diverse Einbauschränke**

**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Minden a helyszínról**

**Die Immobilie am Ende einer Sackgasse ruhig gelegen in unverbauter Lage am Waldrand in der besten Wohnlage von Duisburg-Rumeln.**

**Hier finden Sie einen der schönen und grünen Stadtteile von Duisburg.**

**Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Moers und der "Samt und Seide"- Stadt Krefeld genießt man hier in Duisburg-Rumeln 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. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, hochwertige Supermärkte, Bioläden und ganz charmante Hofläden finden Sie vor. 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. Zahlreiche Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.**

**VP azonosító: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 28.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - 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](http://www.von-poll.com)**