

Duisburg / RumeIn

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

CODICE OGGETTO: 22070016



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 571 m²



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22070016
Superficie netta	ca. 158 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1981

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 93 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.07.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	194.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F

















































































La proprietà



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



Una prima impressione

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 erstreckts sich vom Nachbargebäude nach Hinten. Sobald Sie das Haus betreten, befindet man sich im eigenen Reich, welches sich in herrlicher unverbauter 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.



Dettagli dei servizi

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 - Ölbefeuerung, 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 ausgebaute 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



Tutto sulla posizione

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 nahgelegenen 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.



Ulteriori informazioni

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 It. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F.



Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com