

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

# \*Casa unifamiliare-bifamiliare con giardino da sogno\*

Codice oggetto: 24070023

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

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

**Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24070023
Superficie netta	ca. 187 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.02.2035</b>	Consumo energetico	<b>281.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1960</b>

Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare o bifamiliare indipendente, completamente seminterrata e situata in una posizione privilegiata a Duisburg-Kaldenhausen, è ideale per le famiglie. Può essere configurata per una vita multigenerazionale. Gli anziani possono sfruttare al meglio il piano terra, mentre i membri più giovani della famiglia possono sentirsi a casa al piano superiore e in mansarda. Con 187 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, oltre a stanze hobby in mansarda e un generoso terreno di 700 m<sup>2</sup>, questa casa offre ampio spazio per la pace e il relax a tutti i residenti. Costruita nel 1960, questa proprietà colpisce per il suo fascino senza tempo e la solida costruzione. Un impianto di riscaldamento a gasolio fornisce un calore confortevole. Gli interni della casa sono arredati in modo semplice, offrendo la possibilità di aggiungere tocchi personali. Il piano terra accoglie gli ospiti con un imponente ingresso, che conduce all'ampio soggiorno e sala da pranzo e alla veranda con camino, dove la famiglia può rilassarsi e trascorrere del tempo insieme. Dal corridoio si accede a un'altra stanza che può essere utilizzata come ulteriore ufficio o camera da letto. La cucina, affacciata sulla strada, offre ampio spazio per cucinare. Una porta scorrevole in vetro offre accesso alla terrazza e al giardino. Dal corridoio si accede anche al moderno bagno con cabina doccia (accessibile alle persone con disabilità) e a un ampio guardaroba, che completa il piano terra. Il piano superiore comprende un soggiorno/sala da pranzo, una cucina, una camera da letto e un bagno con vasca. Questo piano può essere utilizzato come appartamento separato di 3,5 locali o come ulteriori camere da letto o camerette per i bambini per la famiglia. La mansarda offre due sale hobby per ulteriori utilizzi. La loggia al piano superiore invita a rilassarsi e godersi il sole, offrendo una splendida vista sul giardino e ombreggiando la terrazza in basso a sinistra. Il terreno di 700 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per barbecue e ampio spazio per far giocare i bambini. Questa proprietà offre tutto ciò di cui una famiglia ha bisogno per una vita piacevole e confortevole. Che si tratti della zona giorno separata al piano superiore o di una zona giorno molto spaziosa con fino a 5 camere da letto e un rigoglioso giardino, questa proprietà è il luogo perfetto per rilassarsi e sentirsi a casa. Le vostre auto troveranno ampio parcheggio nel garage e di fronte, oppure nel parcheggio laterale nel giardino anteriore. Nota speciale: stiamo commercializzando anche la casa vicina, registrata con il numero di proprietà 24070022, così come il giardino e il pascolo adiacenti. Pertanto, sarebbe possibile creare una soluzione "porta a porta" per famiglie o amici. Questo potrebbe anche essere fondamentale per progetti di convivenza multigenerazionale. Fissate una visita oggi stesso.

**Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24070023 - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Partner di contatto**

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

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**  
**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**  
**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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