

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## Abitazione su un unico livello con nuovo riscaldamento! \*ATTENZIONE - Opportunità di investimento\*

Codice oggetto: 24070022K



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

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.594 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 24070022K - 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: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 24070022K             |
| Superficie netta    | ca. 67 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 3.5                   |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1900                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 279.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie affittabile | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Gas naturale pesante</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>20.02.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>                  |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>402.10 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1900</b>                             |

**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

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

**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa parzialmente seminterrata a Kaldenhausen è la scelta ideale per coppie o singoli ed è attualmente occupata da inquilini. Pertanto, questa proprietà è ideale per gli investitori. La casa indipendente, costruita nel 1900, offre 67 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un generoso terreno di 2594 m<sup>2</sup>. L'immobile è in buone condizioni e l'impianto di riscaldamento è stato sostituito l'ultima volta nel 2023. La casa dispone di tre stanze, tra cui un'ampia camera da letto. Il bagno è stato ristrutturato nel 2015 e offre ampio comfort. C'è anche una terrazza con lastre di cemento, perfetta per rilassarsi nelle giornate di sole. Le finestre in PVC bianco sono state installate nel 2004 e offrono un buon isolamento. Tre finestre sono ancora in legno e hanno doppi vetri. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento a gas con radiatori in tutti gli ambienti. La mansarda offre 40 m<sup>2</sup> di spazio utile ed è suddivisa in quattro ripostigli. La facciata è realizzata con pannelli in PVC con finitura effetto mattone. Nel complesso, questa casa indipendente colpisce per le sue stanze ben proporzionate, la costruzione semplice, i comfort standard e la posizione piacevole. Lo spazio abitativo offre ampio spazio per una persona singola o una coppia. L'ampio terreno offre inoltre ampio potenziale di personalizzazione, grazie all'ampia zona posteriore con vari annessi. Questa proprietà è ideale per chi cerca una casa accogliente, ricca di fascino e potenziale. **NOTA: la proprietà è attualmente affittata! Prenota una visita oggi stesso se sei interessato a utilizzare questa proprietà in affitto come investimento! Nota speciale: stiamo commercializzando anche la casa vicina, elencata con il numero di proprietà 24070023, così come il giardino e il pascolo adiacenti. Pertanto, sarebbe possibile vivere in una proprietà e affittare l'altra. Prenota una visita oggi stesso.**

**Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Dettagli dei servizi

- Gasheizung mit Heizkörpern erneuert 2023
- Warmwasser / Durchlauferhitzer
- Bodenbeläge Fliesen, Teppich und Laminat
- Doppelverglaste Kunststoff-Fenster v. 2000
- Doppelverglaste Holz (3 Stück)
- Sicherungskasten + Steckdosen erneuert
- Unterverteilung + Steigleitungen Bad neu

**Codice oggetto: 24070022K - 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: 24070022K - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 402.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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.

**Codice oggetto: 24070022K - 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)**