

Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

**\*Convivenza multigenerazionale fianco a fianco: casa mono-bifamiliare con giardino da sogno più casa vicina a un piano\***

*Codice oggetto: 24070023A+B*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 668.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.294 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>24070023A+B</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 254 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>
<b>Vani</b>	<b>16</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1960</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>668.000 EUR</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone</b>

Codice oggetto: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Una prima impressione

Entrambe le case, con seminterrato intero o parziale, si trovano direttamente una accanto all'altra, il che le rende ideali per la vita multigenerazionale. La generazione più anziana può godere di una comoda vita su un unico livello nella casa adiacente, mentre la famiglia più giovane può usufruire della casa più grande, che offre ampi spazi al piano terra, al primo piano 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>, la casa familiare offre ampio spazio per la pace e il relax a tutti i residenti. La casa adiacente offre 67 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e sorge anch'essa su un ampio terreno di 2594 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1960, la casa familiare colpisce per il suo fascino senza tempo e la sua solida costruzione. Un impianto di riscaldamento a gasolio garantisce un calore confortevole. La casa è caratterizzata da un arredamento semplice ma ben arredato. Il piano terra accoglie gli ospiti con un imponente ingresso, che conduce all'ampio soggiorno e sala da pranzo, dotati di una porta scorrevole in vetro, e alla veranda con camino. Dal corridoio si accede alla cucina e a un'altra stanza che può essere utilizzata come studio o camera da letto. Sempre dal corridoio si accede al moderno bagno con cabina doccia (accessibile ai disabili) e a un ampio guardaroba. Il primo piano ospita un soggiorno/sala da pranzo, una cucina, una camera da letto e un bagno con vasca ad uso individuale. La mansarda ospita due locali hobby. Una loggia al primo piano fornisce ombra anche alla terrazza in basso a sinistra. La proprietà di 700 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per barbecue all'aperto. Le auto possono essere parcheggiate nel garage e nell'area antistante, oppure nel parcheggio laterale nel giardino anteriore. La casa adiacente, con 67 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, è stata costruita nel 1900, ha una cantina parziale ed è stata dotata di un nuovo impianto di riscaldamento nel 2023. Ulteriori dati energetici sono disponibili nel capitolato (anch'esso disponibile separatamente). La documentazione pertinente può essere visionata durante le visite. L'immobile dispone di tre locali al piano terra, tra cui un'ampia camera da letto. Il bagno è stato ristrutturato nel 2015. Le finestre in PVC bianco sono state installate nel 2004 e offrono un buon isolamento. Tre finestre sono ancora in legno e dotate di doppi vetri. Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas e le stanze sono dotate di termosifoni. La mansarda ha una superficie utile di 40 m<sup>2</sup> ed è suddivisa in quattro stanze. La facciata è realizzata con pannelli in PVC con effetto mattone e c'è anche una terrazza con lastre di cemento. Nel complesso, questa casa indipendente colpisce per i suoi ambienti ben proporzionati, ideali per una persona singola o una coppia. Vanta un ampio terreno posteriore con vari annessi (ad uso garage). Questa proprietà è adatta a chi desidera vivere con la propria famiglia in una spaziosa casa unifamiliare. - NOTA - La proprietà è attualmente affittata! Prenota una visita di entrambe le proprietà oggi stesso.

**Codice oggetto: 24070023A+B - 47239 Duisburg - Rumeln-Kaldenhausen**

## Dettagli dei servizi

### **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

**Codice oggetto: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 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: 24070023A+B - 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)**