

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Premium \* Bungalow superlativo in posizione privilegiata! \*

*Codice oggetto: 25070017*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.586 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25070017                          |
| Superficie netta    | ca. 212 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 5.5                               |
| Camere da letto     | 4                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 2021                              |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.699.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Villa                                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                      |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 37 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità       | Consumo energetico                                    | 28.60 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.08.2035        | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |

**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



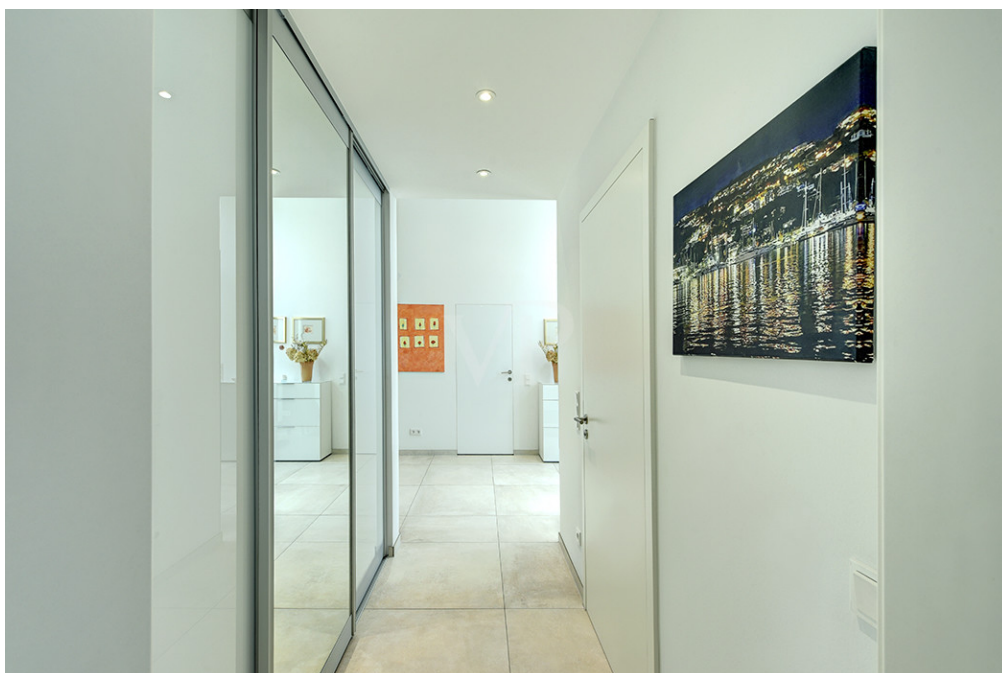
**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - 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: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Una prima impressione

Benvenuti a un'opportunità unica che coniuga i più alti standard abitativi moderni con un'architettura eccezionale. Questa villa in stile Bauhaus, quasi nuova, è stata completata nel 2021 e si trova in una tranquilla strada senza uscita, direttamente confinante con il bosco. Con circa 212 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 1.586 m<sup>2</sup>, questa proprietà combina una costruzione solida – con pareti in calcestruzzo e muratura in silicato di calcio con uno spessore di 36,5–54,5 cm in un sistema composito di isolamento termico – con tecnologie innovative e caratteristiche esclusive. Di conseguenza, la casa raggiunge lo standard KfW 40 come casa A-plus con un'eccezionale efficienza energetica! L'imponente vialetto e l'imponente ingresso conducono al cuore della proprietà: cucina, sala da pranzo e soggiorno sono armoniosamente integrati in un ampio open space simile a un loft. La cucina di design Thelen, dotata di elettrodomestici di alta gamma, è dotata di un'isola di cottura con piano cottura a induzione wok/teppanyaki, forno, forno a vapore, cantinetta per vino, frigorifero, lavastoviglie, due lavelli e una potente cappa aspirante. Il pavimento in gres porcellanato di alta qualità, formato 80x80 cm, è stato posato uniformemente in tutti gli ambienti, sia all'interno che all'esterno, enfatizzando l'aspetto armonioso. Ampie finestre in alluminio alte 3,20 metri con isolamento ottimale, vetro di sicurezza, tapparelle elettriche o avvolgibili in alluminio (isolate e controllabili tramite Bluetooth) e lucernari inondano di luce l'intera casa. Le porte interne a filo parete extra-alte (che si chiudono senza soluzione di continuità) e le imponenti altezze dei soffitti creano un senso di spazio unico. La camera da letto principale vanta armadi a muro su misura e accesso diretto al giardino. Il bagno padronale adiacente è arredato con sanitari e accessori Keuco, con raffinate superfici effetto marmo, cabina doccia, WC e bidet e vasca da bagno freestanding. La zona giorno comprende un totale di 5,5 stanze. Due ulteriori stanze sono collegate da una porta scorrevole e sono accessibili anche separatamente, rispettivamente dal corridoio e dalla zona giorno. Un bagno per gli ospiti con cabina doccia è comodamente situato accanto a un'ulteriore camera da letto. Un armadio su misura nel corridoio offre ampio spazio di archiviazione. La proprietà comprende un'ampia terrazza che si estende per l'intera larghezza della casa. Una caratteristica sorprendente sono gli elementi galleggianti in cemento che corrono lungo il soggiorno. Tre tende da sole elettriche, controllabili individualmente, riempiono gli spazi interni aperti a seconda delle esigenze, offrendo protezione dal sole e dalla pioggia sulla terrazza. Qui troverete ampio spazio per creare il vostro salotto e la zona pranzo all'aperto. Un altro punto forte è la piscina di 8,00 x 4,00 m con riscaldamento, controllo automatico della qualità dell'acqua, robot pulitore e copertura, oltre a una doccia esterna e un'ulteriore terrazza confinante con il bosco. Il giardino è dotato di un sistema di irrigazione e illuminazione completamente automatico, un robot tosaerba e offre una varietà di utilizzi. Una terrazza separata con vista sul bosco invita al relax. Per i

vostrì veicoli, troverete un garage per tre auto con portoni sezionali elettrici e ripostiglio integrato, quattro posti auto esterni e un vialetto d'accesso al giardino con cancello. Questo è particolarmente adatto per accedere al giardino con un rimorchio o per parcheggiare altre auto. Il ripostiglio e la lavanderia sono accessibili dal garage e dalla zona giorno. Un sistema di videosorveglianza garantisce i più elevati standard di sicurezza. Una pompa di calore geotermica Buderus a risparmio energetico con raffrescamento a pavimento soddisfa lo standard KfW 40 e garantisce una tecnologia di riscaldamento e raffrescamento sostenibile tramite riscaldamento a pavimento in tutta la casa. Questa proprietà rappresenta il massimo del lusso a tutti i livelli: lasciatevi convincere durante una visita di persona.

**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25070017 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - 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)