

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Two in One - stilvolles EFH mit kleinem Sommergarten-Bungalow

*Codice oggetto: 25070029*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 914 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

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

**Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070029	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 183 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 97 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1969	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - 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



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Una prima impressione

08-15 ist hier fehl am Platz. Zum Verkauf steht ein ausgefallenes, liebevoll gepflegtes freistehendes und stilvolles EFH mit einer Wohnfläche von 183m<sup>2</sup> mit zusätzlicher Nutzfläche im Spitzboden, sowie einer wohnlichen Nutzfläche im KG. Des Weiteren befindet sich ein kleiner Bungalow im hinteren Gartenbereich mit toller Nutzfläche - hier machen Grillpartys und Spieleabende richtig Spaß! Das massiv gebaute Haus, verfügt über einen sehr charmanten Baustil aus dem Jahr 1969. Allerdings wurde das Haus 2006 umfassend modernisiert, mit einem Anbau erweitert und diverse Grundrissveränderungen.

Es besticht durch einen gelungenen Eingangsbereich und eine außergewöhnliche Zusammenstellung der Wohnräume, welche in hellen Farben ausgestattet sind. Das Zusammenspiel von mediterraner Romantik und Stilelemente- und Möbel macht dieses Traumhaus zu etwas ganz Besonderem. Es erinnert von innen an ein kleines Schloss oder Turmzimmer!

Sie treten ein durch die Diele und angrenzend liegt das Gäste WC, ausgestattet mit hellen sehr wertigen Terracotta-Fliesen und zusätzlichem Urinal.

Vom geräumigen Flur aus betreten Sie das großzügige lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer (40 m<sup>2</sup>) mit angrenzender Traumküche (20 m<sup>2</sup>) und zusätzlichen Abstellraum. Besonders ist hier der Anbau, der das Esszimmer vom Wohnzimmer abgrenzt und einen wunderschönen Blick durch die 5 bodentiefen Erker-Fenster in den Garten ermöglicht.

Ein schönes Tageslichtzimmer, welches als Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann, befindet sich auf der Kellerebene und kann über eine Außentür von der Terrasse aus erreicht werden. Das Bad im KG, verfügt über eine Dusche, Waschtisch und WC. Die Dusche ist mit Glasschiebetür, die Fliesen sind aus

Terrakotta, was die Badzimmer insgesamt hochwertig macht. Ein schöner Außensitz schützt Sie vor Sonne und Wind und schafft den Übergang zum herrlichen Garten.

Im EG befinden sich helle Landhausstil-Türen und helle Holzbalkendecken.

Das erste OG ebenfalls mit Laminat, hellen Holzbalkendecken und weißen Landhausstil-Türen ausgestattet. Dort befindet sich ein zweites Bad mit Dusche, Wanne ebenfalls in Terrakotta Fliesen gehalten. Das Ankleidezimmer ist verbunden mit dem Schlafzimmer und verfügt über eine Größe von 37m<sup>2</sup>. Zwei Hobbyräume gehören noch zu der darüber liegenden Wohnebene, welche über die Holzterrasse erreichbar ist. Hier laden gemütliche helle Holzdecken und viele Einbaukommoden zu entspannten Lesezeiten ein.

Zwei große Kellerräume sind als zusätzliche wohnliche Nutzfläche ausgebaut und können als Hobby- oder Gästezimmer genutzt werden, da diese mit Heizung, Fenstern (Tageslicht) und Bodenfliesen (hell), oder PVC ausgestattet sind. Zusätzlich gelangen Sie durch eine Tür zum Garten auf eine weitere überdachte Terrasse.

Ein weiteres Augenmerk kann noch auf den sehr gepflegte Garten gelegt werden.

Zusätzlich befindet sich eine weitere Immobilie, ein Bungalow im hinteren Teil des Gartens. Der Bungalow ist mit einer wertigen Einbauküche ausgestattet, verfügt über einen Wohn- Essecke. Allerdings ist dieser nicht zu Wohnzwecken deklariert, sondern sieht nur die Nutzung eines Gartenhauses-Hobbyraum vor.

Hier ist ebenfalls eine Terrasse angeschlossen, welche mit gemauertem Kamin und Überdachung ausgestattet ist, sowie einem kleinen Gewächshaus, indem Sie Ihr Gemüse für den täglichen Bedarf anbauen können. Dahinter ist weiteres Gartenland vorhanden, so dass super ein Nutz- und Kräutergarten angelegt werden kann. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die großzügige Wohnfläche und der flexiblen Wohnraumnutzung. Eine Garage mit elektr. Sektionaltor und Grube lässt Tüftler-Heizen höher schlagen. Überzeugen Sie sich von dem Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

**Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Dettagli dei servizi

- + Walmdach mit Gauben (mit Dammputz gedämmt)
  - + weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung (innenliegenden Sprossen, teilweise mit Sicherheitsglas)
  - + Zimmertüren im Landhausstil, weiß aus Furnier
  - + Fensterläden elektrisch im EG und OG (teilweise)
  - + Heizung: Gas mit Buderuskessel 2006 erneuert, Fußbodenheizung, Warmwasserspeicher
  - + EG an den Decken, teilweise Stuckleisten (Wohn- Esszimmer)
  - + Balkendecken aus Holz EG, DG, teilweise
  - + Oberböden EG: Laminat, PCV, Fliesen,
  - + Oberböden DG: Laminat
  - + Oberböden KG: Fliesen und PVC
  - + Einbauküche mit hochwertigen hellen Holzschränken und Granit Arbeitsflächen ausgestattet, Balkendecke
  - + Voliere - Vogelhaus
  - + KG überdachte Terrasse: Holzüberdachung mit Doppelstegplatten
  - + wohnliche Nutzfläche in einem großen Kellerraum mit Tageslicht (Raum 1)
  - + wohnliche Nutzfläche in einem großen Kellerraum mit Tageslicht / Hobby- oder Bastelraum (Raum 2)
  - + Garten mit Bachlauf angelegt
  - + Freisitz (gepflastert)
  - + 1 Garage mit elektrischem Sektionaltor (teilunterkellert, Grube)
- Bungalow hinterer Grundstücksbereich:
- Gartenhaus nur als Nutzfläche ausgewiesen, nicht als Wohnfläche
  - Einbauküche

- elektrischer Kamin
- Fußbodenheizung
- Terrasse mit überdachter Grillplatz mit gemauertem Kamin
- Gewächshaus

**Codice oggetto: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Tutto sulla posizione

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in absolut ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Duisburg-Rumeln.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grundschulen, sowie weiterführende Schulen liegen im direkten Umfeld. Hervorragende Verkehrsanbindung an die BAB 57 und BAB 40 sowie der öffentlichen Verkehrsmittel.

Fahrradtouren und Spaziergänge rund um den Toeppersee, Elfrather Seenplatte oder dem Lauersforter Wald bilden einen hohen Freizeitwert. Auch der Tennisplatz liegt quasi direkt vor der Tür.

Die ideale Lage für Naturliebhaber, die eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf zu schätzen wissen.

**Codice oggetto: 25070029 - 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)