

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

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

*Número da propriedade: 25070029*



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

**PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • ÁREA: ca. 183 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 914 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25070029	Preço de compra	699.000 EUR
Área	ca. 183 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 97 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1969		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.09.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen

## O imóvel



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

**Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Uma primeira impressão

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-Hezen höher schlagen. Überzeugen Sie sich von dem Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

**Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Detalhes do equipamento

- + Walmdach mit Gauben (mit Dampputz 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

**Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25070029 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen - Rumeln-Kaldenhausen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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