Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Mehrgenerationen Tür an Tür: 1-2 Familienhaus mit Traumgarten plus ebenerdiges Nachbarhaus nebenan

CODICE OGGETTO: 24070023A+B

PREZZO D'ACQUISTO: 668.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 254 m² • **VANI:** 16 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.294 m²

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

CODICE OGGETTO	24070023A+B
Superficie netta	ca. 254 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

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

CODICE OGGETTO: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	281.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

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

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

CODICE OGGETTO: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Una prima impressione

Beide Häuser voll bzw. teilunterkellert, liegen direkt nebeneinander, so dass hier Mehrgenerationen perfekt in 2 Häusern Platz finden können.

Die ältere Generation kann hervorragend im Nachbargebäude auf einer Ebene, ebenerdig wohnen und die jüngere Familie nutzt das größer Gebäude, im dem sie im EG, OG, sowie in Spitzboden, sich heimisch fühlen kann. Mit einer Wohnfläche von 187 m², zzgl. Hobbyräume im Spitzboden, und einem großzügigen Grundstück von 700 m² bietet das Elternhaus viel Platz für Ruhe und Entspannung für alle Bewohner. Das Nachbarhaus verfügt über eine Wohnfläche über 67 m² mit ebenfalls großem Grundstück von 2594 m².

Die Immobilie (Elternhaus), erbaut im Jahr 1960, besticht durch seinen zeitlosen Charme und seine solide Bauweise. Für wohlige Wärme sorgt die ölgefeuerte Heizung. Die Ausstattung des Hauses ist einfach gehalten.
Das EG heißt die Gäste durch den repräsentativen Flurbereich willkommen und führt dann ins große Wohn- Esszimmer, ausgestattet mit einer Hebe- Schiebeanlage und in den Wintergarten mit Kamin. Vom Flur aus gelangen Sie in die Küche und in einen weiteren Raum, der als Platz für Home Office oder als Schlafzimmer genutzt werden kann. Ebenfalls vom Flur gelangt man zum modernen Badezimmer mit bodentiefer Dusche (behindertengerecht) und der geräumigen Garderobe.
Das OG bietet einen Wohn-Essraum, eine Küche, einen Schlafraum und ein Badezimmer mit Wanne zur individuellen Nutzung. Im DG befinden sich 2 Hobbyräume.

Im OG befindet sich eine Loggia, die zusätzlich noch Beschattung für die untere linke Terrasse. Die Grundstücksfläche von 700 m² bietet ausreichend Platz für Grillabende im Freien.
Ihre PKWs finden in der Garage und davor oder auf dem seitlichen Stellplatz im Vorgarten Platz.

Das Nachbarhaus, mit 67 m² Wohnfläche, ist 1900 erbaut, teilunterkellert und mit neuer Heizung, 2023 ausgestattet worden.
Die weiteren energetischen Daten entnehmen Sie bitte den Ausstattungsmerkmalen (hier separat ebenfalls aufgeführt).
Bei Besichtigungen können die entsprechenden Unterlagen eingesehen werden.

Es verfügt über 3 Zimmer im EG darunter ein geräumiges Schlafzimmer. Das

Badezimmer wurde im Jahr 2015 erneuert.
Die Kunststofffenster in weiß wurden im Jahr 2004 eingebaut und sorgen für eine gute Isolierung. Drei Fenster sind noch aus Holz und ebenfalls doppelverglast. Als Heizungsart kommt eine Gasheizung zum Einsatz, die Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet. Das DG verfügt über eine Nutzfläche von 40 m² und ist in 4 Zimmer unterteilt. Außerdem ist die Fassade aus Kunststoffplatten in Riemchenoptik erbaut, zudem gibt es eine Terrasse mit Betonplatten.
Insgesamt überzeugt das EFH durch gut geschnittenen Räume für eine alleinstehende Person oder ein Paar. Es zeichnet sich durch großes Hinterland mit diverse Nebengebäuden (Garagennutzung) aus.
Diese Immobilie eignet sich für Menschen, die die Familie im großen Elternhaus angegliedert wohnen haben mögen. - HINWEIS- Objekt ist vermietet!
Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung für beide Immobilien.

CODICE OGGETTO: 24070023A+B - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Dettagli dei servizi

ELTERNHAUS:
Wohnfläche 187m²
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(m²-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 67m² / Nutzfläche 40 m²
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(m²-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/(m²*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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com