Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

moderne DHH für junge Familien und Energiesparer

Objektnummer: 25070001

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,5 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 263 m²

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25070001
Wohnfläche	ca. 133,5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	02.06.2032
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	57.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese sehr gepflegte, vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 133 m². Das Haus wurde im Jahr 2006 fertiggestellt und 2022 nochmals in diversen Teilen nachmodernisiert. Das Haus befindet sich somit in einem sehr gepflegten, top modernen Zustand.

Mit insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Es gibt drei Schlafzimmer mit viel Stellfläche und optimalen Lichteinfall. Diese Zimmer dienen perfekt als Rückzugsorte.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut und erfreut sich über 30m² und lässt durch die große Giebelfensteranlage das Dachstudio lichterstrahlen. Ein idealer Raum für Teenager oder Jungerwachsene!

Das moderne Badezimmer verfügt über eine ebenerdige, große Dusche und ein Fenster.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die riesige Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen. Diese wurde im Zuge der neuesten Modernisierungen erweitert und der Garten nebst Zaunanlage neu angelegt! Autoliebhaber freuen sich über eine Garage und 2 Außenstellplätze.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine solide Immobilie in guter Lage suchen. Durch die verkehrsberuhigte Lage und optimale Raumverteilung sowie die angebotenen Annehmlichkeiten, ist dies ein perfektes Zuhause für Menschen, die eine unkomplizierte, ruhige und moderne Lebensweise schätzen.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kann Ihnen ein angenehmes und komfortables Zuhause mit vielen technischen Highlights bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie unsere Büro Mo-Fr in der Zeit von 09:00-13:00 Uhr unter der Festnetznummer 02841-88 15 850 und vereinbaren einen Termin.

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Ausstattung und Details

- Hauptbad und Gäste WC in 2022 erneuert
- Einbauküche (kann erworben werden)
- alle Fenster sind mit elektr. Rollos + Fliegengitter ausgestattet
- Dachflächenfenster mit Sonnenschutz, elektr. Rollos + Fliegengitter (2022 erneuert)
- Fußbodenheizung (2022 erneuert)
- Keller: weiße Wanne / Beton
- Terrasse: ca. 50 m² , Vorbereitung für die Markise
- Garten: Zaun und Hecke neu angelegt
- Garten: Vorbereitung für elektr. Bewässerungsanlage von Hunter, Sprinkler sind eingebaut (zentr. Steuerung und Brunnenpumpe fehlen noch)
- Gartenhaus (250€)
- Photovoltaikanlage 10,660 KWp / Walbox 11 KW / Speicher 10 KWh
- Axis System 4 Kameras (2 Terrabyte Recorder)
- Unterverteilungen für Smart Home und Klimaanlage

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Alles zum Standort

Duisburg Rumeln, einer der schönen und grünen Stadtteile von Duisburg, auch bekannt als die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets.
Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Die Immobilie befindet sich in einer jungen Wohnsiedlung in einer Spielstraße, sehr zental. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind eils Fußläufig erreichbar.
Moers und der Stadt Duisburg, 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.
Zahlreiche Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 57.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25070001 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com