

Duisburg / Rumeln

\* individuelle DHH in bester Lage mit Wald- und  
Wiesenblick \*

Objektnummer: 22070016



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 571 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

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

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	22070016	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1981	Nutzfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	194.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie





Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie





Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Ein erster Eindruck

Die Architektur und auch die Überschrift lässt vermuten, dass sich das Haus nicht in wenigen Worten beschreiben lässt. Das Haus ist von der Straße nicht ersichtlich und erstreckt sich vom Nachbargebäude nach Hinten. Sobald Sie das Haus betreten, befindet man sich im eigenen Reich, welches sich in herrlicher unverbaute Lage erstreckt. Mit Blick in die Natur, in Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebiet, ein kleines Paradies. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus spricht besonders Individualisten an, da das Erdgeschoß sich auf 2 Ebenen befindet. Das kleine Kaminzimmer mit offener Galerie ist durch 2 Stufen erreichbar, sowie das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit dem sensationellen Blick in den Garten. Das Gäste-WC, das mittig platzierte runde Treppenhaus sowie die Küche befinden sich auf der Eingangsebene. Zugang zum Garten und den umlaufenden Terrassen genießen Sie vom Keller, vom Wohnzimmer und auch von der Küche. Eine schöne Möglichkeit, sich diverse Sitzgruppen zu schaffen und mit dem Sonnenverlauf zu spielen. Eine weitere Sonnenterrasse wurde noch im hinteren seitlichen Gartenbereich errichtet. Sie werden hier sicherlich Ihr Lieblingsplätzchen finden. Der Garten ein Traum - die Bilder sprechen für sich! Im Dachgeschoß finden Sie 2 Kinderzimmer, ein innenliegendes Badezimmer und ein sehr geräumiges Schlafzimmer mit Treppenaufgang zu dem Galeriezimmer im Spitzboden vor. Im Spitzboden befindet sich ein weiteres Dusch-WC mit Fenster. Der Spitzboden ist ein toller kreativer Bereich, der ein schöner Arbeitsplatz, ein Atelier oder Gästebereich sein kann. Die Zuwegung erfolgt aber durch das Schlafzimmer! Das Haus ist natürlich unterkellert und Sie finden viele Lagerräume vor. Von der Waschküche geht die Kelleraußentreppe in den Garten. Eine überlange Garage gehört noch dazu mit Tür zum Garten. Der seitliche Grundstücksbereich wird hier zur Lagerung von Kaminholz genutzt. Eine besondere Immobilie, mit einer hervorragenden Lage. Zögern Sie nicht lang, sich dieses Liebhaberstück zu sichern.

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Ausstattung und Details

Das Haus entspricht in weiten Teilen dem Baujahr 1980!

- moderne Einbauküche von 2017
- Holzfenster, doppelverglast - braun
- Küchenfenster - ALU - violett

Keine Rolläden!!

Kaminzimmer - umlaufende Terrasse ums Haus und 1 Sonnenterrasse im Garten

Fußbodenheizung - Ölbefuerung, Brennwertkessel von Bj. 2000

Fußbodenbelag Terrakottafliesen, Parkett

1 innenliegendes Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche und sep. Badewanne im DG

1 Tageslicht Dusch-WC im Spitzboden

1 innenliegendes Gäste-WC EG

Dach/Spitzboden nach Baugenehmigung ausgebaut und gedämmt, Ursprungsjahr

Die wohnlich ausgebauten Nutzfläche von 35m<sup>2</sup> wurde mit in der Wohnfläche dargestellt, bzw. inkludiert.

Verblendung, Kalksandstein und Naturschiefer

verlängerte Garage mit 2 Sektionaltoren nach vorne und auch nach hinten

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Alles zum Standort

Das schöne Haus befindet sich in Duisburg, in dem grünen und beliebtesten Stadtteil Rumeln. Dieser grenzt zur Stadt Moers und der Stadt Krefeld. In nur wenigen Schritten sind Sie umgeben von Wiesen, Feldern, Reiterhöfen und einem großen Waldgebiet. Die Lage kann als ruhig und naturnah bezeichnet werden. Und dennoch recht zentral. Darum lieben die Moerser, Duisburger und auch die Düsseldorfer Bürger diesen Stadtteil so sehr. Der nah gelegene Elfrather See und auch der Toeppersee bieten Ihnen eine Vielfalt von Wassersportarten. Am Wochenende können Sie mit Ihrer Familie einen Spaziergang oder Radtour in dem Waldgebiet erleben oder doch einfach nur eine schöne Runde mit Ihrem Vierbeiner. Golferherzen schlagen gleichfalls Hurra und erfreuen sich an den nahegelegenen Golfplätzen. Der Alltag lässt sich im Umkreis von ca. zwei Kilometer komfortabel und vielseitig gestalten. Zahlreiche Schulen und Kindertagesstätten erreichen Sie mit dem Auto ebenfalls nur in wenigen Minuten. Verkehrstechnisch gesehen bleiben keine Wünsche offen, da der Stadtteil sich im Speckgürtel von Düsseldorf befindet und die Autobahnen A57 und A40 sind schnell erreichbar. Ohne Auto ist man dank optimaler Bus- und Bahnverbindungen schnell in der Innenstadt, in Moers, in Krefeld und sogar in Düsseldorf. Der Trompeter-Bahnhof ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 194.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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