

Duisburg / Rumeln

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

Número de propiedad: 22070016



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 571 m²

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

De un vistazo

Número de propiedad	22070016
Superficie habitable	ca. 158 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1981

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 93 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	194.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	15.07.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

La propiedad



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

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Una primera impresión

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 unverbaubarer 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.

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Detalles de los servicios

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 ausgebaute Nutzfläche von 35m² wurde mit in der Wohnfläche dargestellt, bzw. inkludiert.

Verblendung, Kalksandstein und Naturschiefer

verlängerte Garage mit 2 Sektionaltoren nach vorne und auch nach hinten

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 194.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die
Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com