

Duisburg / Rumeln

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

CODE DU BIEN: 22070016



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 571 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22070016
Surface habitable	ca. 158 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1981

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 93 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	194.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Détails des commodités

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 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

**CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)