Duisburg / Rumeln

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

Objektnummer: 22070016

KAUFPREIS: 499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 158 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 571 m²

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

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

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Auf einen Blick

Objektnummer	22070016
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1981

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	15.07.2032
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	194.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

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

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: 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 erstreckts sich vom Nachbargebäude nach Hinten. Sobald Sie das Haus betreten, befindet man sich im eigenen Reich, welches sich in herrlicher unverbauter 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 - Ölbefeuerung, 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

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 nahgelegenen 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

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 22070016 - 47239 Duisburg / Rumeln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com