Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

# Wohnen auf einer Ebene, mit neuer Heizung! *ACHTUNG - Kapitalanlage*

***Objektnummer: 24070022K***

**KAUFPREIS:** 279.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 67 m² • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 2.594 m²

**Objektnummer: 24070022K - 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: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24070022K |
| Wohnfläche | ca. 67 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 279.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 40 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 67 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer |
| Energieausweis gültig bis | 20.02.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 402.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24070022K - 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: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante teilunterkellerte Haus in Kaldenhausen, ist die ideale Wahl für Pärchen oder Einzelpersonen und befindet sich in einem bestehenden Mietverhältnis. Daher eignet sich diese Immobilie ideal für Kapitalanleger.

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900 mit einer Wohnfläche von 67 m² auf einem großzügigen Grundstück von 2594 m². Die Immobilie befindet sich in ordentlichem Zustand und die Heizung wurde im Jahr 2023 zuletzt erneuert..

Das Haus verfügt über 3 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde im Jahr 2015 erneuert und bietet ausreichenden Komfort. Zudem gibt es eine Terrasse mit Betonplatten, auf der man an sonnigen Tagen entspannen kann.

Die Kunststofffenster in Weiß wurden im Jahr 2004 eingebaut und sorgen für eine gute Isolierung. Drei Fenster sind noch aus Holz und ebenfalls Doppelverglast. Als Heizungsart kommt eine Gasheizung zum Einsatz, die Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet. Das Dachgeschoss verfügt über eine Nutzfläche von 40 m² und ist in 4 Lagerräume unterteilt. Außerdem ist die Fassade aus Kunststoffplatten in Riemchenoptik erbaut.

Insgesamt überzeugt das Einfamilienhaus durch sehr gut geschnittene Räume, seine einfache Bauweise, die normale Ausstattung und die angenehme Lage. Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für eine alleinstehende Person oder ein Paar. Das große Grundstück bietet zudem viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, durch großes Hinterland mit diverse Nebengebäuden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die ein gemütliches Eigenheim mit Charme und Potenzial suchen.
HINWEIS: Objekt ist vermietet! Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, wenn Sie diese vermietete Immobilie als Kapitalanlage für sich nutzen möchten!

Besondere Hinweise:
Wir vermarkten auch das Nachbarhaus zu finden unter der Objektnummer 24070023, sowie dahinterliegende Garten- bzw. Weideflächen. Daher wäre es möglich, eine Immobilie selbst zu nutzen und die Zweite zu vermieten. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung.

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Ausstattung und Details

- Gasheizung mit Heizkörpern erneuert 2023
- Warmwasser / Durchlauferhitzer
- Bodenbeläge Fliesen, Teppich und Laminat
- Doppelverglaste Kunststoff-Fenster v. 2000
- Doppelverglaste Holz (3 Stück)
- Sicherungskasten + Steckdosen erneuert
- Unterverteilung + Steigleitungen Bad neu

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Alles zum Standort

Hier finden Sie einen der schönen und grünen Stadtteile Rumeln-Kaldenhausen. Die grüne Lunge inmitten des Ruhrgebiets.

Direkt zwischen der idyllischen und sehr charmanten Kleinstadt Moers und der "Samt und Seide"- Stadt Krefeld 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.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Ärzte und Apotheken etc. sind fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Kindergärten und Schulen sorgen dafür, dass auch die Kleinsten gut aufgehoben sind.

**Objektnummer: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 402.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24070022K - 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