

Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

# Erbpacht \* DHH mit 3 Garagen und schönem Garten in Sackgasse am Grüngürtel in Du-Rumeln-Kaldenhausen

Objektnummer: 24070007

RESERVIERT



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

WOHNFLÄCHE: ca. 114,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 528 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

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

Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24070007
Wohnfläche	ca. 114,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	3 x Garage

Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergieverbrauch	105.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.01.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## 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: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit 115 qm in schöner Lage in Rumeln-Kaldenhausen. Der Spitzboden im Dachgeschoß ist zum Ausbau vorbereitet und kann u. U. die wohnliche Nutzfläche noch ergänzen. Das Grundstück ist auf Erbpachtbasis für 99 Jahre gepachtet und der Erbpachtzins beträgt aktuell 1053€ im Quartal, dh. 351€ mtl. Die aktuelle Laufzeit beträgt noch 66 Jahre! Das Grundstück kann auf Wunsch, lt. Auskunft der Stadt für ca. 170.000€ zum entsprechenden Bodenrichtwert erworben werden! Der Grundstücksankauf erfolgt über die Stadt Duisburg und ist in unserem Exposé kein Vertragsbestandteil. Ein moderner Zuschnitt sowie schöne große und helle Räume sind ideal für eine junge Familie. Der Spitzboden ist zum Ausbau in eine wohnliche Nutzfläche vorbereitet und könnte mit Vollendung das Raumangebot erweitern. Besonderes Highlight sind die 3 miteinander verbundenen Garagen, die natürlich Auto- oder Motorradliebhaber begeistern werden! In den gesamten Wohnräumen ist eine Fußbodenheizung verlegt. Im Dez. 2022 wurde eine neue hybridfähige Gasbrennwertanlage mit Warmwasseraufbereitung eingebaut. Die Fenster haben eine Doppelverglasung, braune Kunststoffrahmen und manuelle Rollläden (im Spitzboden - keine Rollläden). Die elektrische Ausstattung entspricht dem Baujahr. Der großzügige Eingangsbereich ist mit hellen beige Fliesen belegt, ebenso wie das in beige gehaltene Gäste-WC. Im Haus finden wir Holzdecken in freundlichen Farben bzw. in weiß vor. Vom Eingangsbereich gehen Sie in ein L-förmiges Wohn-Esszimmer mit ca. 35 qm. Von dort gelangen Sie auf die ebenerdige Terrasse, an die sich der große Garten anschließt. Auch die Küche überzeugt mit ihren 13 qm, so dass auch hier eine Sitzgelegenheit zum Essen zusätzlich Platz findet. Die helle Stileinbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Der Bodenbelag ist Granit. Über eine provisorische Holzterrasse finden Sie den Weg in das Obergeschoss. Dachgauben erweitern im ersten OG die Wohnfläche und sorgen für einen schönen Lichteinfall. Hier sind die Räume mit hellen Bodenfliesen und weißen Holzdecken ausgestattet. Das Badezimmer zeichnet sich durch eine Eckbadewanne aus. Sicherlich sind bei dieser Immobilie fleissige Handwerkerhände gefragt, doch die Vollendung und Auffrischung der Renovierungsarbeiten lohnen sich, um dieser schönen Doppelhaushälfte zum neuen Glanz zu verhelfen!!!

Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Ausstattung und Details

- Fenster: brauner Kunststoff mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden (außer im Spitzboden)
- Modernisierungsmaßnahme im Dez. 2022: Einbau einer hybridfähigen Gasbrennwertanlage mit Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung
- elektrische Ausstattung aus 1991
- Stil-Einbauküche
- Oberböden: Fliesen/ Küche Granit
- Kelleraußentreppe
- 3 Garagen im Verbund

Objektnummer: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## 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 erfreuen sich an den nahegelegenen Golfplätzen. Der Alltag lässt sich hier komfortabel und vielseitig gestalten. Zahlreiche Schulen und Kindertagesstätten erreichen Sie ebenfalls nur in wenigen Minuten (mit dem Auto) 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: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24070007 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen – Rumeln-Kaldenhausen

## 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)