

Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

# \*Moderne Maisonettewohnung mit Garage im 2-Familienhaus\*

Property ID: 23070020

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## At a glance

Property ID	23070020	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1995		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	117.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.02.2026	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

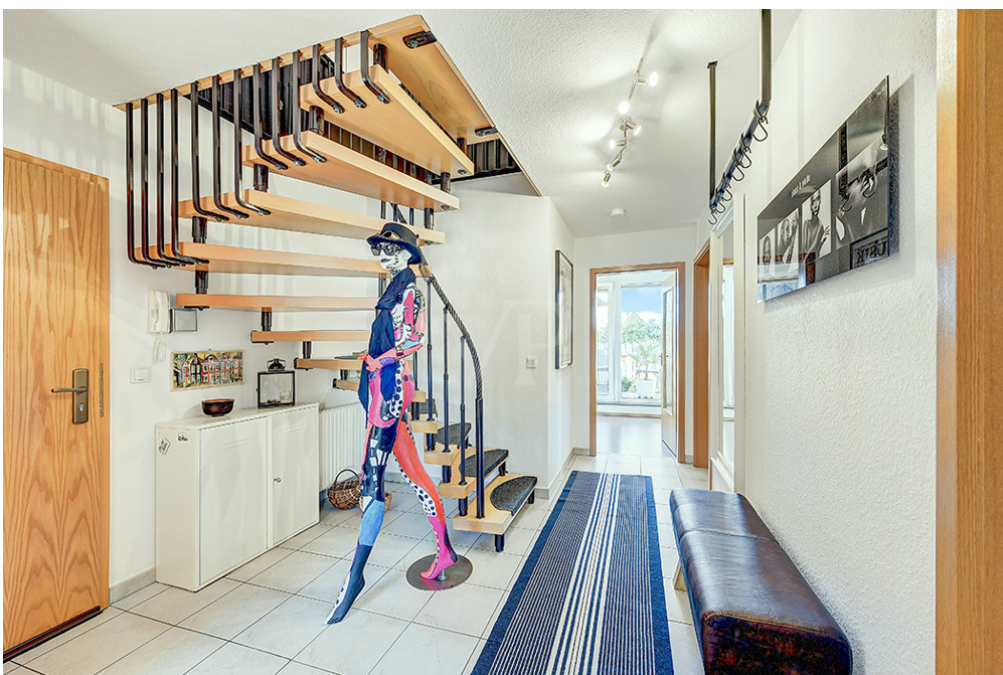
Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property





Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



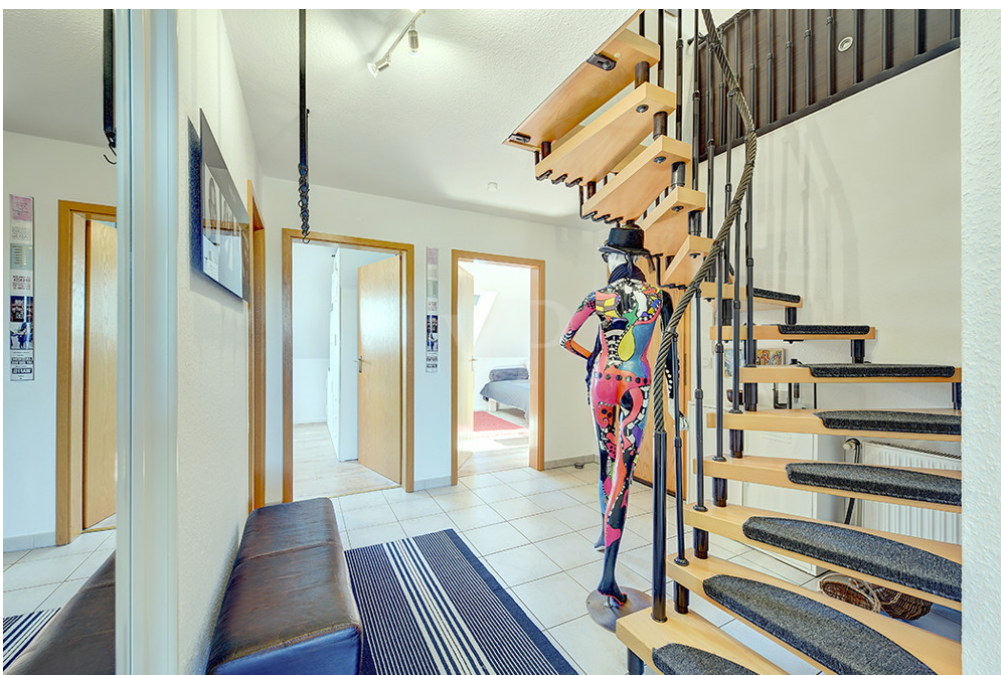
Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

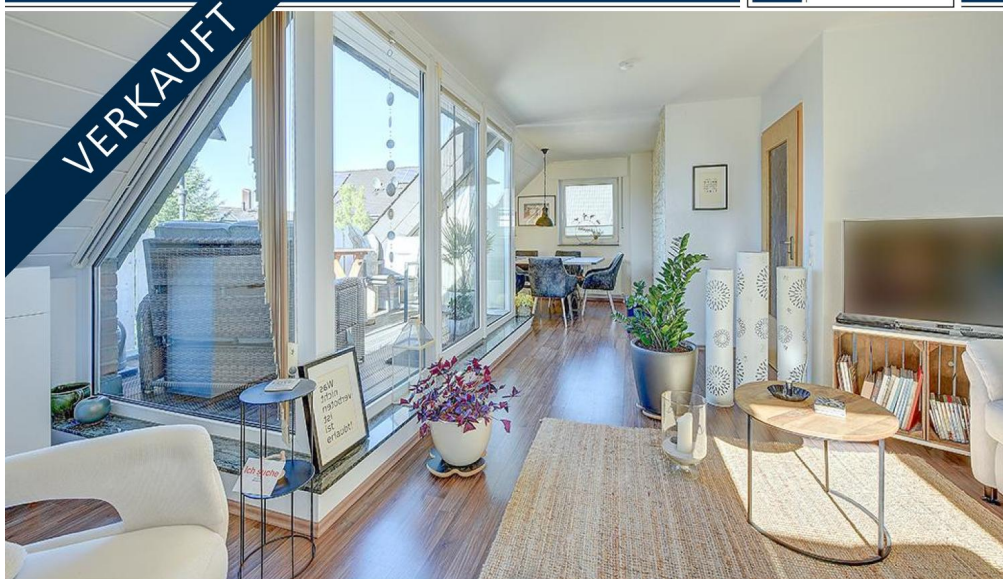


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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



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



Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## A first impression

In ruhiger und grüner Wohnlage in Duisburg-Rumeln befindet sich diese gepflegte Maisonettewohnung in einem charmanten Zweifamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Bäder. Der Wohnbereich erstreckt sich über das Obergeschoss und besteht aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich, sowie einer Küche und einer Diele. Besonders hervorzuheben ist der Zugang zur Dachterrasse vom Wohnzimmer aus, von der aus man einen herrlichen Blick ins Grüne genießen kann. Zwei Kinderzimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage, sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche, WC und Fenster. Im Dachgeschoss befindet sich das große Schlafzimmer, das auch hervorragend als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Das geräumige Elternbad mit Dusche und Wanne und Veluxfenster befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss. Außerdem stehen ein 20 Quadratmeter großer Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Für bequemes Parken sorgt eine extra lange Garage von 7,5 m. Wasser- und Stromanschluss sind in der Garage vorhanden. Vor der Garage befindet sich zudem eine eigene Auffahrt zur alleinigen Nutzung. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Größe, Lage und Ausstattung. Sie eignet sich sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage legen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Details of amenities

- Gasheizung m. Heizkörper
- Laminat-, Fliesen- u. Teppichböden
- 2 Bäder und 3 Schlafzimmer
- Loggia
- Kellerraum u. gem. Wasch- u. Trockenraum
- Dachterrasse mit echtem Bankirai-Holz ausgestattet
- Extralange Garage (7,5 m) mit eigener Zufahrt zur alleinigen Nutzung

Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer Spielstraße, die für eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung ist in einer zentralen Lage in Duisburg-Rumeln und somit sind die Städte Krefeld und Moers gut erreichbar. Alle alltäglichen Bedürfnisse lassen sich bequem zu Fuß erledigen, da Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Aldi, Lidl, Rewe und Edeka in der Nähe liegen. Das nahegelegenen Erholungsgebiete Töppersee und Elfrather See laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Für eine gute Verkehrsanbindung sorgen die Buslinien 924 und SB80, sowohl Sie auch gute Verbindungen mit dem Pkw nutzen können. Den Bahnhof sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2026. Endenergieverbrauch beträgt 117.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

Property ID: 23070020 - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)