Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Single-level living with new heating! *ATTENTION - Investment opportunity*

Property ID: 24070022K



PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m^2 • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 2594 m^2

Property ID: 24070022K - 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: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

At a glance

Property ID	24070022K
Living Space	ca. 67 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1900

Purchase Price	279.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m²
Rentable space	ca. 67 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	20.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	402.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

The property





Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

The property





Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

The property





Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

The property





Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

The property





Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

The property





Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

The property





Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

The property



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

Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

A first impression

This charming, partially basemented house in Kaldenhausen is the ideal choice for couples or individuals and is currently occupied by tenants. Therefore, this property is ideally suited for investors. The detached house, built in 1900, offers 67 m² of living space on a generous 2594 m² plot. The property is in good condition, and the heating system was last replaced in 2023. The house has three rooms, including a spacious bedroom. The bathroom was renovated in 2015 and offers ample comfort. There is also a terrace with concrete slabs, perfect for relaxing on sunny days. The white PVC windows were installed in 2004 and provide good insulation. Three windows are still made of wood and are also double-glazed. Heating is provided by a gas heating system with radiators throughout the rooms. The attic offers 40 m² of usable space and is divided into four storage rooms. The facade is constructed of PVC panels with a brick-effect finish. Overall, this detached house impresses with its well-proportioned rooms, simple construction, standard amenities, and pleasant location. The living space offers ample room for a single person or a couple. The large plot also provides plenty of potential for individual customization, thanks to the extensive rear area with various outbuildings. This property is ideal for those seeking a cozy home with charm and potential. NOTE: The property is currently rented! Schedule a viewing today if you are interested in using this rented property as an investment! Special note: We are also marketing the neighboring house, listed under property number 24070023, as well as the adjacent garden and pastureland. Therefore, it would be possible to live in one property and rent out the other. Schedule a viewing today.

Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Details of amenities

- 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

Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

All about the location

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.

Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Other information

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.

Property ID: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com