Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Maison de plain-pied avec chauffage neuf ! *ATTENTION - Opportunité d'investissement*

CODE DU BIEN: 24070022K



PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67 m^2 • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2594 m^2

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24070022K
Surface habitable	ca. 67 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	279.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Espace locatif	ca. 67 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	402.1 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Une première impression

Cette charmante maison, partiellement sous-sol, située à Kaldenhausen, est idéale pour un couple ou une personne seule et est actuellement louée. Elle représente donc un excellent investissement. Cette maison individuelle, construite en 1900, offre 67 m² de surface habitable sur un terrain généreux de 2594 m². En bon état, elle dispose d'un système de chauffage remplacé en 2023. La maison comprend trois pièces, dont une chambre spacieuse. La salle de bains, rénovée en 2015, offre un grand confort. Une terrasse en dalles de béton est parfaite pour se détendre aux beaux jours. Les fenêtres en PVC blanc, installées en 2004, assurent une bonne isolation. Trois fenêtres en bois, à double vitrage, sont encore présentes. Le chauffage est assuré par un système de chauffage au gaz avec radiateurs dans toutes les pièces. Les combles, d'une surface aménageable de 40 m², sont divisés en quatre espaces de rangement. La façade est constituée de panneaux PVC imitation brique. Cette maison individuelle séduit par ses pièces bien proportionnées, sa construction simple, ses équipements standards et son emplacement agréable. L'espace de vie offre un confort optimal pour une personne seule ou un couple. Le vaste terrain offre également un fort potentiel de personnalisation, grâce à son grand espace arrière agrémenté de diverses dépendances. Cette propriété est idéale pour ceux qui recherchent une maison chaleureuse et pleine de charme. À NOTER : La propriété est actuellement louée ! N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite si vous souhaitez investir dans ce bien. À noter également : Nous commercialisons également la maison voisine, référencée sous le numéro 24070023, ainsi que le jardin et le pâturage attenants. Il serait donc possible d'habiter l'une des propriétés et de louer l'autre. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Noah Lichtenberg

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com