Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Abitazione su un unico livello con nuovo riscaldamento! *ATTENZIONE - Opportunità di investimento*

Codice oggetto: 24070022K



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2594 m²

Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24070022K
Superficie netta	ca. 67 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Superficie affittabile	ca. 67 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	402.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Una prima impressione

Questa affascinante casa parzialmente seminterrata a Kaldenhausen è la scelta ideale per coppie o singoli ed è attualmente occupata da inquilini. Pertanto, questa proprietà è ideale per gli investitori. La casa indipendente, costruita nel 1900, offre 67 m² di superficie abitabile su un generoso terreno di 2594 m². L'immobile è in buone condizioni e l'impianto di riscaldamento è stato sostituito l'ultima volta nel 2023. La casa dispone di tre stanze, tra cui un'ampia camera da letto. Il bagno è stato ristrutturato nel 2015 e offre ampio comfort. C'è anche una terrazza con lastre di cemento, perfetta per rilassarsi nelle giornate di sole. Le finestre in PVC bianco sono state installate nel 2004 e offrono un buon isolamento. Tre finestre sono ancora in legno e hanno doppi vetri. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento a gas con radiatori in tutti gli ambienti. La mansarda offre 40 m² di spazio utile ed è suddivisa in quattro ripostigli. La facciata è realizzata con pannelli in PVC con finitura effetto mattone. Nel complesso, questa casa indipendente colpisce per le sue stanze ben proporzionate, la costruzione semplice, i comfort standard e la posizione piacevole. Lo spazio abitativo offre ampio spazio per una persona singola o una coppia. L'ampio terreno offre inoltre ampio potenziale di personalizzazione, grazie all'ampia zona posteriore con vari annessi. Questa proprietà è ideale per chi cerca una casa accogliente, ricca di fascino e potenziale. NOTA: la proprietà è attualmente affittata! Prenota una visita oggi stesso se sei interessato a utilizzare questa proprietà in affitto come investimento! Nota speciale: stiamo commercializzando anche la casa vicina, elencata con il numero di proprietà 24070023, così come il giardino e il pascolo adiacenti. Pertanto, sarebbe possibile vivere in una proprietà e affittare l'altra. Prenota una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24070022K - 47239 Duisburg – Rumeln-Kaldenhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Noah Lichtenberg

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com