

Duisburg / Mündelheim

# Wohnpaket im Wald mit ca. 320 m<sup>2</sup> Wfl für Mehrgenerationen/Wohnen + Arbeiten/Coaching in Duisburg Süd

Objektnummer: 26080016



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

**KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

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

**Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26080016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>899.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 320 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2006</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>6 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.60 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten** in Duisburg und Umgebung.  
Für Sie in den besten Lagen.

- Professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie (persönlich, kostenlos & unverbindlich)
- Unterstützung bei der Beschaffung aller verkaufsnotwendigen Unterlagen
- Hochwertige Immobilienfotos, Drohnenaufnahmen und Videos
- Digitales, KI-gestütztes Home Staging und 3D-Rundgänge
- Alle Interessenten werden bei Anfrage einer Immobilie auf Bonität geprüft
- Mit Erfahrung, Expertise und genauer Marktkenntnis in Duisburg zum Verkaufserfolg



Partner-Shop Duisburg | Mündelheimer Straße 55 | 47259 Duisburg | T.: 0203 - 36 39 893 0 | [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen  
oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden  
Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere  
**Online-Immobilienbewertung** unter  
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen  
Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln.  
Somit haben Sie einen ersten Richtwert,  
zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer  
Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu  
unserer Online-  
Immobilienbewertung.



SCHRIFFT 1  
Einfamilienhaus,  
Wohnung oder  
Mehrfamilienhaus?

Einfamilienhaus

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

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



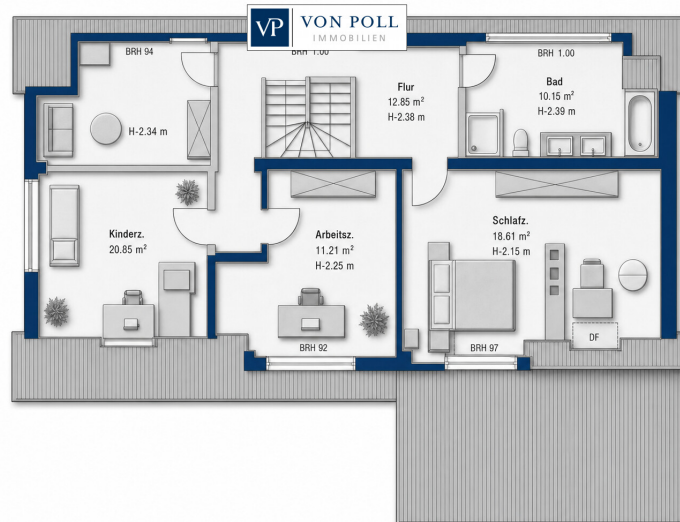
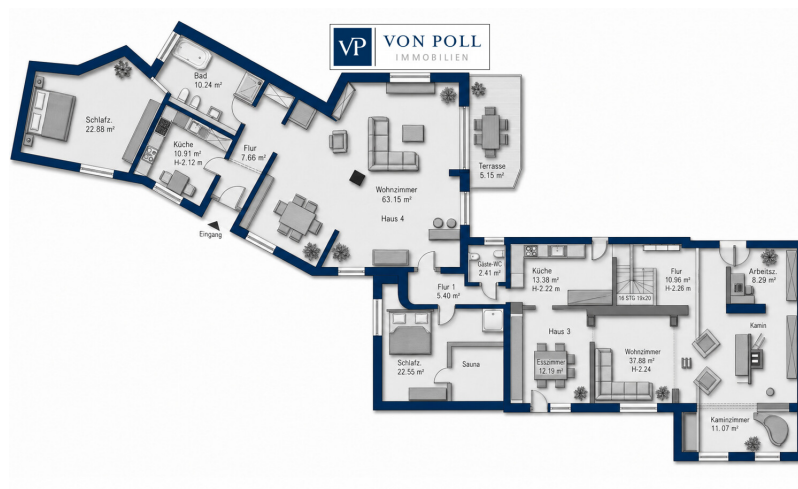
Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## Ein erster Eindruck

**Einzigartiges Wohn- und Nutzungskonzept in traumhafter Waldlage nahe Düsseldorf**

In einer außergewöhnlichen Waldlage am Rande der Mündelheimer Rheinauen präsentiert sich dieser vielseitige Gebäudekomplex mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Liegenschaft besteht aus zwei miteinander verbundenen Häusern und bietet seltene Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung als Praxis-, Coaching-, Therapie- oder Seminarstandort in absolut ruhiger und naturnaher Umgebung.

Bereits die Anfahrt vermittelt den besonderen Charakter dieser Immobilie: Der Zugang erfolgt über einen idyllischen Waldweg, durch ein Tor und über eine Brücke, die über einen malerischen Teich direkt zum Eingangsbereich führt. Umgeben von altem Baumbestand und üppigem Grün entsteht hier ein Rückzugsort mit außergewöhnlicher Privatsphäre und hoher Lebensqualität.

Das Haupthaus (Haus 3) bietet ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer. Neben bis zu vier möglichen Schlafzimmern stehen ein separater Bürobereich, zwei Badezimmer, eine Sauna sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eröffnen beeindruckende Ausblicke in die umliegende Natur. Das ursprünglich 1960 errichtete Gebäude wurde umfassend modernisiert und verbindet heute großzügiges Wohnen mit einem besonderen Wohlfühlambiente inmitten der Natur.

Haus 4 umfasst ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen großzügigen Hauptbereich, ein weiteres Zimmer, eine Küche, Diele sowie ein Badezimmer. Das Gebäude wurde 1995 errichtet und bietet nach einer noch zu erfolgenden Sanierung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Praxis für Heilpraktiker, Coaching- und Therapieräume, Seminarfläche, Atelier, Büro oder als eigenständiger Wohnbereich für Familienangehörige – die flexible Raumgestaltung eröffnet zahlreiche Optionen. Die großzügigen Fensterflächen und der direkte Bezug zum Garten schaffen eine inspirierende Arbeits- und Aufenthaltsatmosphäre.

Die Außenanlagen überzeugen durch weitläufige Grünflächen, alten Baumbestand und zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten. Mindestens sechs Außenstellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Bewohner, Gäste oder Kunden.

Die Lage zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Die Mündelheimer Rheinauen

mit ihren weitläufigen Spazier-, Rad- und Reitwegen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich die Naherholungsgebiete der Sechs-Seen-Platte sowie der Remberger See in kurzer Entfernung. Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an Düsseldorf. Die Düsseldorfer Innenstadt sowie der internationale Flughafen Düsseldorf sind in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie REWE, Lidl, dm und das EDEKA Center Angerbogen befinden sich in komfortabler Entfernung. Familien schätzen zudem die Nähe zu Kindergärten, Schulen sowie zur renommierten St.-Georg-Schule.

Ein weiterer positiver Aspekt ist die Entwicklung des nahegelegenen HKM-Standortes. Die bisherigen Hochöfen werden künftig schrittweise durch moderne, klimafreundlichere elektrische Produktionsanlagen ersetzt. Damit wird die industrielle Transformation der Region nachhaltig vorangetrieben.

Die Gebäudeeinheiten können nach individuellen Bedürfnissen aufgeteilt und getrennt werden. Ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzept oder die Kombination aus Wohnen und beruflicher Nutzung – diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet Möglichkeiten, die in dieser Form nur äußerst selten am Markt verfügbar sind.

**Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## **Ausstattung und Details**

### **Objektübersicht**

**Adresse: 47259 Duisburg-Mündelheim**

**Objektart: Gebäudekomplex mit zwei verbundenen Häusern**

**Grundstück: ca. 1.000 m<sup>2</sup> (nach Teilung möglich)**

**Gesamtwohnfläche: insgesamt ca. 320 m<sup>2</sup>**

**Nutzungsmöglichkeiten:**

**Mehrgenerationenwohnen**

**Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**

**Praxis für Heilpraktiker**

**Coaching- und Therapieräume**

**Seminar- und Schulungsräume**

**Büro- oder Ateliernutzung**

**Kombination aus Eigennutzung und Gewerbe**

**Haus 3 (Haupthaus)**

**Allgemeines**

**Baujahr: 1960**

**Wohnfläche: ca. 205 m<sup>2</sup>**

**Energieeffizienzklasse: D**

**Endenergiebedarf: 126,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Umfassend modernisiert**

**Raumaufteilung**

**6,5 Zimmer**

**Bis zu 4 Schlafzimmer**

**Separater Bürobereich**

**Großzügiger Wohnbereich**

**Küche**

**Diele**

**2 Badezimmer**

**Sauna**

**Ausstattung**

**Großzügige Fensterflächen**

**Offener und heller Grundriss**

**Kamin**

**Blick ins Grüne**

**Mehrere Terrassen**

**Direkter Bezug zum Garten**

**Besonderheiten**

**Ideal als Familienhaus**  
**Perfekt für Homeoffice**  
**Eignung in Verbindung mit Haus 4 für Mehrgenerationenwohnen**  
**Haus 4**  
**Allgemeines**  
**Baujahr: 1995**  
**Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>**  
**Energieeffizienzklasse: F**  
**Endenergiebedarf: 171,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Sanierungsbedürftig**  
**Raumaufteilung**  
**Großer Wohn-/Essbereich oder Haupt-/Seminarraum**  
**Weiteres Zimmer (Büro, Schlafzimmer oder Behandlungsraum)**  
**Küche**  
**Diele**  
**Badezimmer**  
**Nutzungsmöglichkeiten**  
**Heilpraktikerpraxis**  
**Coaching**  
**Therapie**  
**Seminarraum**  
**Büro**  
**Atelier**  
**Gästebereich**  
**Eigenständige Wohneinheit**  
**Besonderheiten**  
**Große Fensterflächen**  
**Helle Räume**  
**Direkter Gartenzugang**  
**Flexible Grundrissgestaltung**  
**Technik & Energie**  
**Heizung: Gemeinsame Ölheizung**  
**Baujahr 2003**  
**Trennung der Heizsysteme nötig**  
**Perspektivisch Austausch gegen moderne Wärmepumpen sinnvoll**  
**Haus 3**  
**Energieklasse D**  
**Endenergiebedarf: 126,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Haus 4**  
**Energieklasse F**  
**Endenergiebedarf: 171,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Außenbereich**  
**Grundstück**  
**Ca. 1.000 m<sup>2</sup>**  
**Teilung nach Absprache und Wunsch möglich**  
**Besonderheiten**  
**Teichanlage**

**Zugang über Brücke**

**Alter Baumbestand**

**Waldgrundstück**

**Große Rasenflächen**

**Zahlreiche Rückzugsorte**

**Mindestens 6 Außenstellplätze**

**Lage**

**Natur & Erholung**

**Einmalige Waldlage**

**Direkt am Rand der Mündelheimer Rheinauen, diese sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar**

**Nähe zur Sechs-Seen-Platte**

**Nähe zum Remberger See**

**Zahlreiche Rad-, Reit- und Spazierwege**

**Infrastruktur**

**REWE**

**Lidl**

**dm**

**EDEKA Center Angerbogen**

**Ärzte**

**Kindergärten**

**Schulen**

**St.-Georg-Schule**

**Verkehrsanbindung**

**Düsseldorf Innenstadt in ca. 20–25 Minuten**

**Flughafen Düsseldorf in ca. 15–20 Minuten**

**Gute Anbindung an A59, A3 und A524**

**Standortentwicklung**

**HKM Duisburg**

**Der nahegelegene HKM-Standort befindet sich aktuell in einem umfassenden Transformationsprozess. Die bisherigen Hochöfen werden schrittweise stillgelegt und durch moderne, klimafreundlichere elektrische Produktionsanlagen ersetzt. Dadurch entwickelt sich der Standort langfristig in Richtung einer nachhaltigeren Stahlproduktion.**

**Zielgruppen**

**Besonders geeignet für:**

**Große Familien**

**Mehrgenerationenwohnen**

**Selbstständige**

**Coaches**

**Therapeuten**

**Heilpraktiker**

**Architekten**

**Steuerberater**

**Unternehmensberater**

**Kreativschaffende**

**Menschen mit Wunsch nach Wohnen und Arbeiten in naturnaher Umgebung**

**Seltenheitsfaktor**

**Eine vergleichbare Kombination aus:**

**Waldlage**

**Nähe zu Düsseldorf**

**Zwei nutzbaren Gebäuden**

**Praxis-/Seminarmöglichkeiten**

**Großzügigem Grundstück**

**Rheinauen in unmittelbarer Nähe**

**ist im gesamten Duisburger Süden nur äußerst selten am Markt verfügbar.**

**Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## **Alles zum Standort**

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Duisburger Südens – im idyllischen Stadtteil Mündelheim. Eingebettet in eine einzigartige Waldlage genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Naturverbundenheit. Das direkte Umfeld ist geprägt von altem Baumbestand, weitläufigen Grünflächen und einer außergewöhnlich entspannten Wohnatmosphäre – ein Rückzugsort fernab des städtischen Trubels.

Nur wenige Minuten entfernt erstrecken sich die beliebten Rheinauen mit ihren weitläufigen Spazier-, Rad- und Reitwegen entlang des Rheins. Auch die Naherholungsgebiete der Sechsen-Seen-Platte sowie der Rahmer und Remberger See sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie REWE, Lidl, dm sowie das EDEKA Center Angerbogen befinden sich in kurzer Entfernung. Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind ebenfalls bequem erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur renommierten St.-Georg-Schule, die bei Familien einen ausgezeichneten Ruf genießt.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie in etwa 20 bis 25 Minuten, den internationalen Flughafen Düsseldorf in rund 15 bis 20 Minuten. Damit verbindet die Lage auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands.

Die besondere Grundstückssituation und die ruhige Waldlage eröffnen zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob großzügiges Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung eines separaten Gebäudeteils für Coaching, Therapie, Beratung, Kreativarbeit oder ein Homeoffice – hier finden Sie ein Umfeld, das Ruhe, Inspiration und Diskretion in idealer Weise miteinander verbindet.

Die Nähe zum traditionsreichen Stahlstandort HKM sollte nicht unerwähnt sein. Das Werk befindet sich derzeit in einem umfassenden Transformationsprozess hin zu einer klimafreundlicheren Zukunft. Die bisherigen Hochöfen werden schrittweise durch moderne, elektrische Produktionsanlagen ersetzt, wodurch die langfristige Entwicklung des Standorts nachhaltig ausgerichtet wird.

Diese Lage vereint auf einzigartige Weise Natur, Ruhe, Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung an Duisburg, Düsseldorf und den gesamten Niederrhein – eine seltene Kombination, die im Duisburger Süden nur äußerst selten zu finden ist.

**Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gerd Pauls**

---

**Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg**

**Tel.: +49 203 - 36 39 893 0**

**E-Mail: [duisburg@von-poll.com](mailto:duisburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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