

Duisburg / Rahm

# Großzügiges Baugrundstück mit positiver Bauvoranfrage für 2 freistehende EFH am Rahmer See in DU-Süd

Objektnummer: 26080005



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.248 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

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

Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Auf einen Blick

Objektnummer	26080005	Kaufpreis	399.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie





Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## 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 Marktkennntnis 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)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

VP VON POLL  
FINANCE

**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: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Die Immobilie




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** 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.



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

**Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## Ein erster Eindruck

**Aktuell: Verlängerung der Bauvoranfrage bis zum 05.04.2027**

Dieses attraktive Grundstück in Duisburg Rahm mit einer großzügigen Fläche von 2.248 m<sup>2</sup> bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Das Grundstück eignet sich durch die vorhandene positive Bauvoranfrage für 2 Einfamilienhäuser ideal für Familien und/oder Familienzusammenführung. Die Bebauung richtet sich nach der örtlichen Umgebung, sodass sich Ihre Bauplanung harmonisch einfügen kann. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gibt zusätzlichen Gestaltungsspielraum für individuelle Wünsche.

Die naturnahe Lage direkt am Rahmer See verbindet Erholung mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur. Das Naherholungsgebiet „Rahmer See“ und „Großenbaumer See“ befindet sich nur 100 Meter vom Grundstück entfernt. Hier genießen Sie vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Das Naturfreibad, der Wasser Sport-Club sowie ein Angelverein laden zu Aktivitäten an der frischen Luft ein. Zudem ist der nahe gelegene Golfplatz in wenigen Minuten erreichbar, sodass verschiedenste Ausflugsmöglichkeiten mit dem Fahrrad oder zu Fuß gegeben sind.

Die Straße, an der sich das Grundstück befindet, ist bereits erschlossen. Laut dem Wegekonzzept der Stadt Duisburg soll die Straße „Zur Kaffeehöht“ zukünftig durch eine Gleiserweiterung der Bahn zu einer verkehrsberuhigten Sackgasse werden. Dies verspricht dauerhaft weniger Durchgangsverkehr und somit ein besonders entspanntes Wohnumfeld.

Für dieses Grundstück gilt eine vorläufig genehmigte Bebauung mit 1,5 Geschossen – eine Bauweise, die viel Raum für individuelles Wohnen bietet. Zu beachten ist, dass kein Flachdach zulässig ist; so entsteht ein harmonisches Erscheinungsbild entsprechend der umliegenden Häuser. Ein Schutzstreifen zum durch das Grundstück führenden Regenwasserkanal ist ebenfalls einzuhalten, das heißt, auf einer frei wählbaren Seite muss ein Abstand von 1,4 Metern sowie auf der anderen Seite von 4,4 Metern beachtet werden.

Die Bebauung erfolgt gemäß der angrenzenden Bestandsbebauung und schafft so beste Voraussetzungen für eine Integration in die Nachbarschaft. Ob zur eigenen Nutzung, für mehrere Generationen oder auch für die Zusammenführung von Familien – die Gegebenheiten machen dieses Grundstück in Duisburg Rahm besonders attraktiv. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und gestalten Sie auf diesem großzügigen Grundstück Ihr neues Zuhause in einer naturnahen Umgebung mit allen Vorteilen stadtnaher Lage. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen

**Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial, das dieses Grundstück Ihnen und Ihrer Familie bietet.**

**Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## **Ausstattung und Details**

**Aktuell: Verlängerung der Bauvoranfrage bis zum 05.04.2027**

**Lage: Duisburg Rahm-West**

**Grundstücksfläche: ca. 2.248 m<sup>2</sup>**

**Grundflächenzahl (GRZ): 0,3**

**Erschließung: Straße vollständig erschlossen**

**Bebauungsmöglichkeiten: Positive Bauvoranfrage für 2 Einfamilienhäuser**

**Geeignet für:**

**Familien**

**Mehrgenerationenwohnen**

**Familienzusammenführung**

**Bauweise:**

**1,5-geschossig - Kein Flachdach zulässig - Bebauung orientiert sich an der umliegenden**

**Nachbarbebauung**

**Besonderheiten:**

**Schutzstreifen zum durch das Grundstück führenden Regenwasserkanal einzuhalten (eine frei wählbare Seite 1,4 Meter und andere Seite 4,4 Meter)**

**Lage & Umfeld:**

**Naturnahe Wohnlage direkt am Rahmer See**

**Naherholungsgebiete Rahmer See und Großenbaumer See nur ca. 100 m entfernt**

**Freizeitangebote in direkter Umgebung:**

**Naturfreibad - Wassersport-Club - Angelverein - Golfplatz in wenigen Minuten erreichbar**

**Ideal für Freizeitaktivitäten zu Fuß oder mit dem Fahrrad**

**Verkehr & Infrastruktur: Gute Anbindung an die städtische Infrastruktur**

**Laut Wegekonzept der Stadt Duisburg:**

**Straße „Zur Kaffeehött“ soll zukünftig durch Bahngleiserweiterung zur verkehrsberuhigten Sackgasse werden**

**Erwartet wird deutlich reduzierter Durchgangsverkehr und ein ruhiges Wohnumfeld**

**Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## Alles zum Standort

Das Baugrundstück befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage an der Straße Zur Kaffeehött im Duisburger Stadtteil Rahm-West, einem der gefragtesten Wohngebiete im Stadtbezirk Duisburg-Süd.

Rahm grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf und vereint damit die Vorteile stadtnaher Infrastruktur mit dem Charme eines grünen, gewachsenen Wohnumfelds. Der Stadtteil zählt rund 6.000 Einwohner und zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung, großzügige Grundstücke und eine hohe Wohnqualität aus.

Rahm verfügt über eine breite und familienfreundliche Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung sind gut erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die nahegelegene renommierte Britische Internationale Schule St. George's, die Rahm auch für international orientierte Familien zu einem attraktiven Wohnstandort macht.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Nähe zu den Naherholungsgebieten Rahmer See und Großenbaumer See, die sich nur etwa 100 Meter vom Grundstück entfernt befinden. Hier stehen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung: ein Naturfreibad, ein Wassersport-Club sowie ein Angelverein bieten ideale Bedingungen für aktive Freizeitgestaltung inmitten der Natur. Der nahegelegene Golfplatz ist in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus laden zahlreiche Rad- und Spazierwege zu Ausflügen ein, beispielsweise zum Schloss Heltorf, zur 6-Seen-Platte oder ins historische Düsseldorf-Kaiserswerth.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Krefeld, Wuppertal und Essen. Zudem ist die S-Bahn fußläufig erreichbar, wodurch unter anderem der Flughafen Düsseldorf in ca. 10 Minuten bequem erreichbar ist – ein großer Vorteil für Berufspendler und Vielreisende.

Ein weiterer Pluspunkt ist die perspektivische Entwicklung der Straße Zur Kaffeehött: Das Wegekonzept der Stadt Duisburg sieht vor, dass die Straße im Zuge einer Gleiserweiterung der Bahn zu einer verkehrsberuhigten Sackgasse umgestaltet wird. Dies verspricht langfristig ein ruhiges, verkehrsarmeres Wohnumfeld mit zusätzlicher Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Insgesamt bietet diese Lage eine seltene Kombination aus Naturnähe, Ruhe, exzellenter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für ein hochwertiges und zukunftssicheres Wohnen.

**Objektnummer: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## **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: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## **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)**