

Duisburg / Mündelheim

Wohnpaket im Wald mit ca. 320 m² Wfl für Mehrgenerationen/Wohnen + Arbeiten/Coaching in Duisburg Süd

Property ID: 26080016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 320 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.000 m²

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

At a glance

Property ID	26080016	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 320 m ²	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Modernisation / Refurbishment	2006
Bedrooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1960		
Type of parking	6 x Outdoor parking space		

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.05.2036	Final Energy Demand	126.60 kWh/m²a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



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

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property





VP VON POLL
REAL ESTATE

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.



SCHRIFFT 1
Einfamilienhaus,
Wohnung oder
Mehrfamilienhaus?

Einfamilienhaus

www.von-poll.com

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



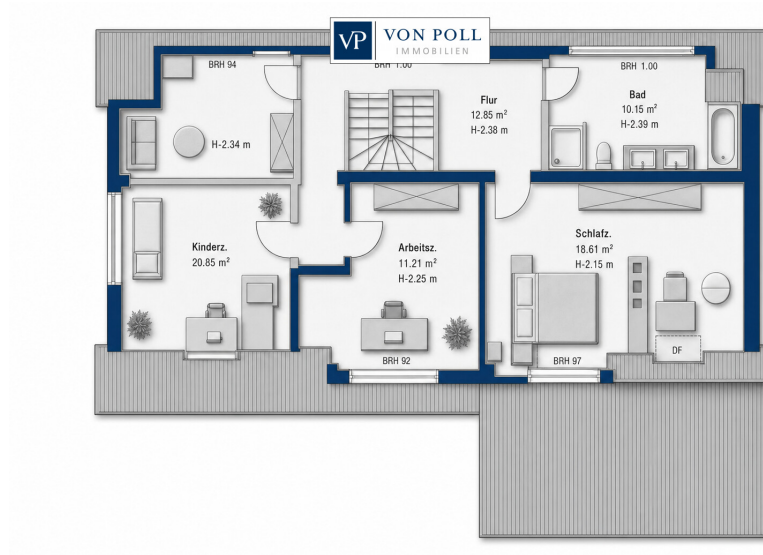
Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

The property



Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

A first impression

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 m² auf einem ca. 1.000 m² 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 m² 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 m² 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.

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Details of amenities

Objektübersicht

Adresse: 47259 Duisburg-Mündelheim

Objektart: Gebäudekomplex mit zwei verbundenen Häusern

Grundstück: ca. 1.000 m² (nach Teilung möglich)

Gesamtwohnfläche: insgesamt ca. 320 m²

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 m²

Energieeffizienzklasse: D

Endenergiebedarf: 126,6 kWh/(m²*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 m²

Energieeffizienzklasse: F

Endenergiebedarf: 171,4 kWh/(m²*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/(m²*a)

Haus 4

Energieklasse F

Endenergiebedarf: 171,4 kWh/(m²*a)

Außenbereich

Grundstück

Ca. 1.000 m²

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.

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

All about the location

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.

Property ID: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Other information

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: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 55, 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 36 39 893 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com