

Duisburg / Rahm

## Großzügiges Baugrundstück für zwei Einfamilienhäuser in Duisburg am Rahmer See

*Property ID: 26080005*



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

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LAND AREA: 2.248 m<sup>2</sup>

Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## At a glance

Property ID	26080005	Purchase Price	399.000 EUR
Commission		Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	
Equipment		Garden / shared use	

Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



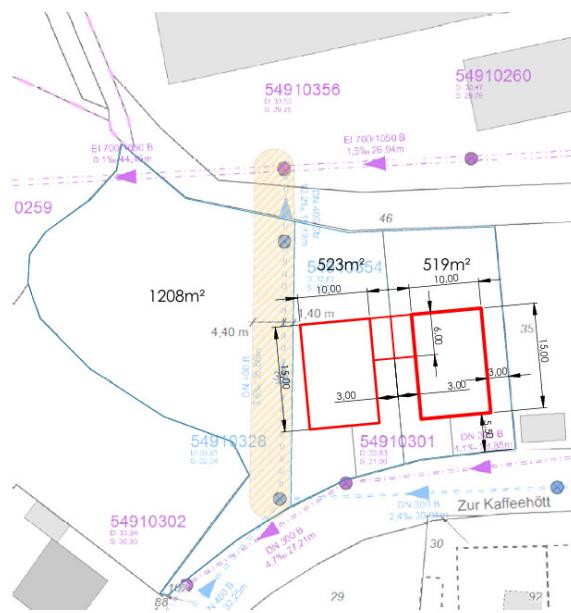
Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## 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, Dronenaufnahmen und Videos
- Digitales, AI-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)

Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## The property



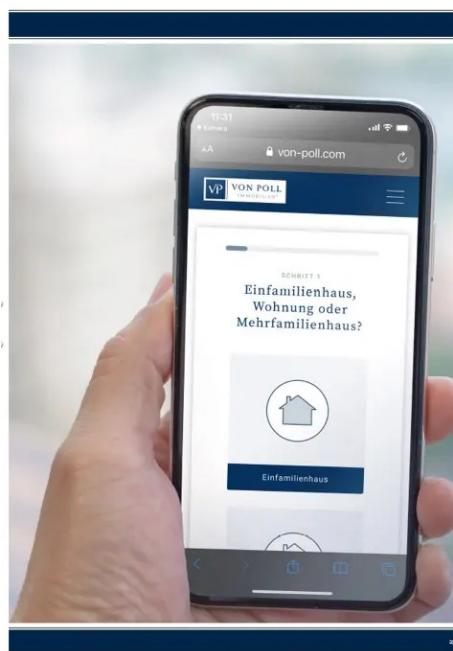
VP VON POLL FINANCE

# 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



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.



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

**Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## A first impression

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 verschiedene Ausflugsmöglichkeiten mit dem Fahrrad oder zu Fuß gegeben sind.

Die Straße, an der sich das Grundstück befindet, ist bereits erschlossen. Laut dem Wegekonzept der Stadt Duisburg soll die Straße „Zur Kaffeehött“ 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

**Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## Details of amenities

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 Kaffehött“ soll zukünftig durch Bahngleiserweiterung zur verkehrsberuhigten Sackgasse werden

Erwartet wird deutlich reduzierter Durchgangsverkehr und ein ruhiges Wohnumfeld

**Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## All about the location

Das Baugrundstück befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage an der Straße Zur Kaffeehöft 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 Kaffeehöft: 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, verkehrsarmes 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.

**Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm**

## 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](mailto:duisburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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