

Duisburg / Rahm

Gepflegtes Bungalow mit Südgarten und 138m² Wohnfläche in Duisburg / Rahm

V.azonosító: 26080003

VÉTELÁR: 529.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 138 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 414 m²

VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

- ☐ **Áttekintés**
- ☐ **Az ingatlan**
- ☐ **Áttekintés: Energia adatok**
- ☐ **Alaprajz**
- ☐ **Az első beépítés**
- ☐ **Részletes felszereltség**
- ☐ **Minden a helyszínen**
- ☐ **További információ / adatok**
- ☐ **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Áttekintés

VP azonosító	26080033
Hasznos lakótér	ca. 138 m²
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	529.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 129 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

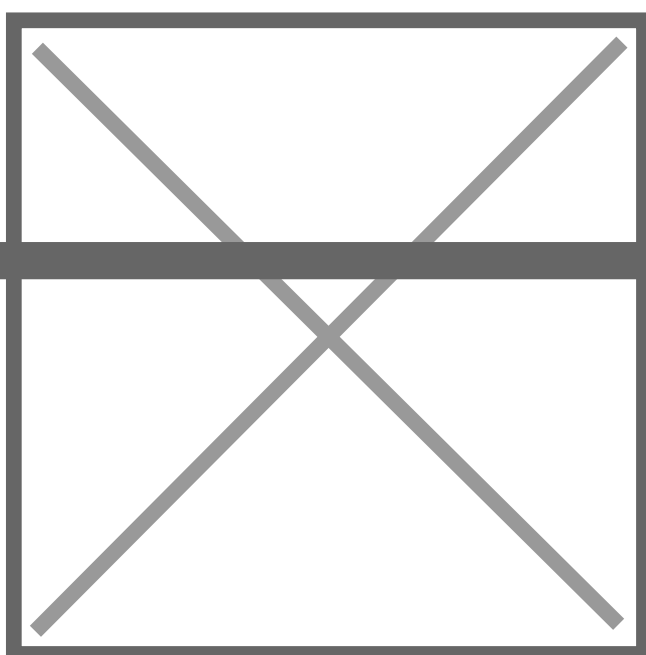
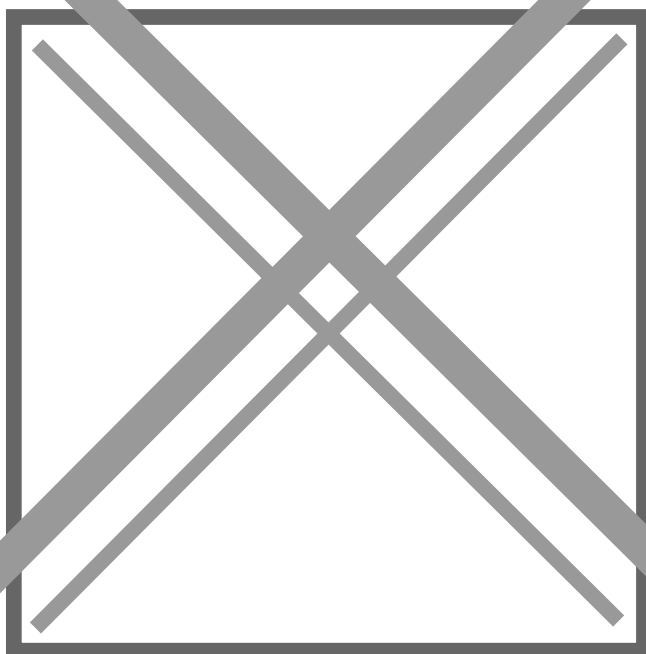
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	136.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.09.2036	Energiahatékonysági sorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

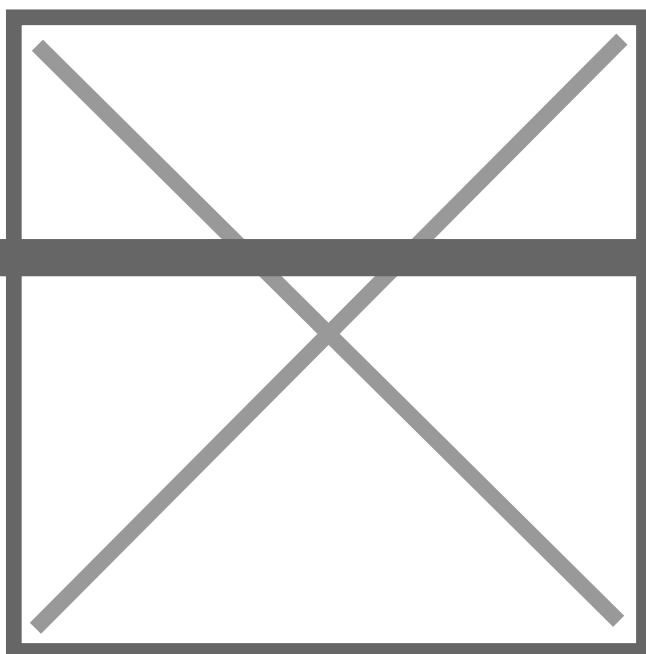
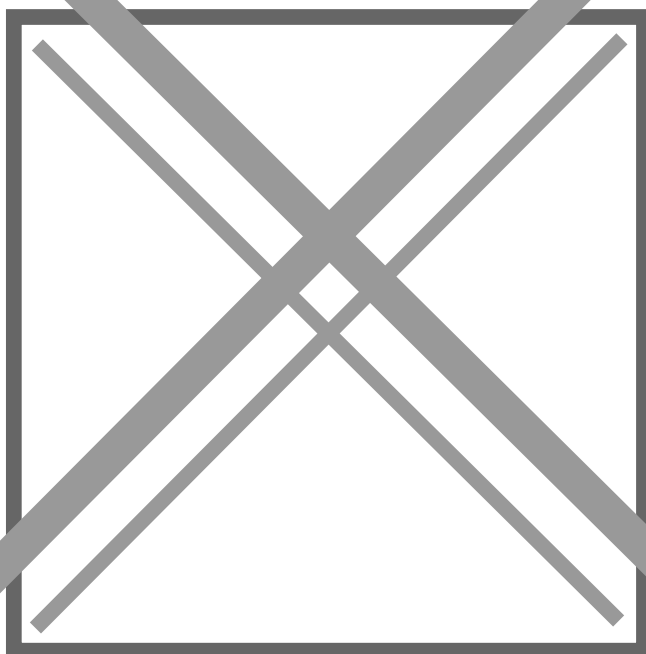
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



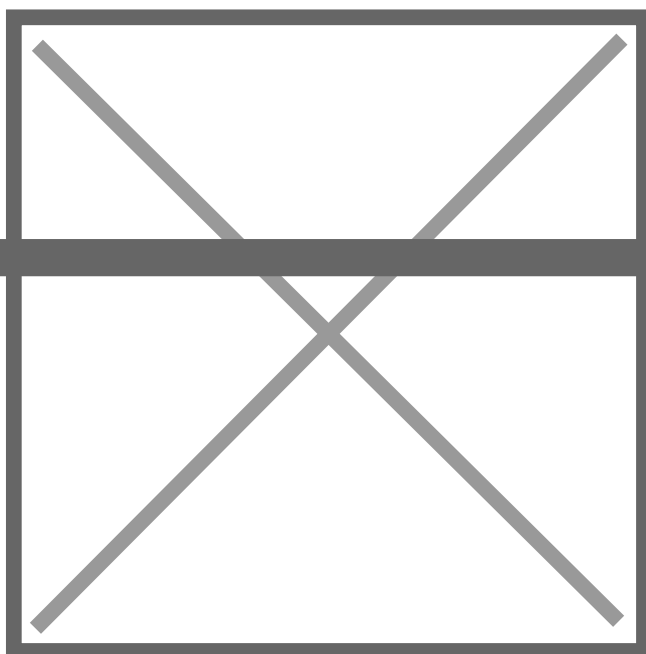
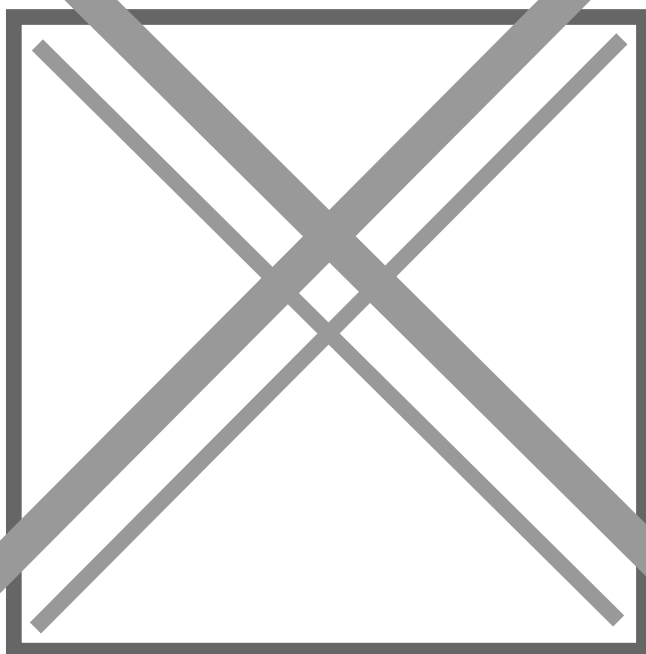
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



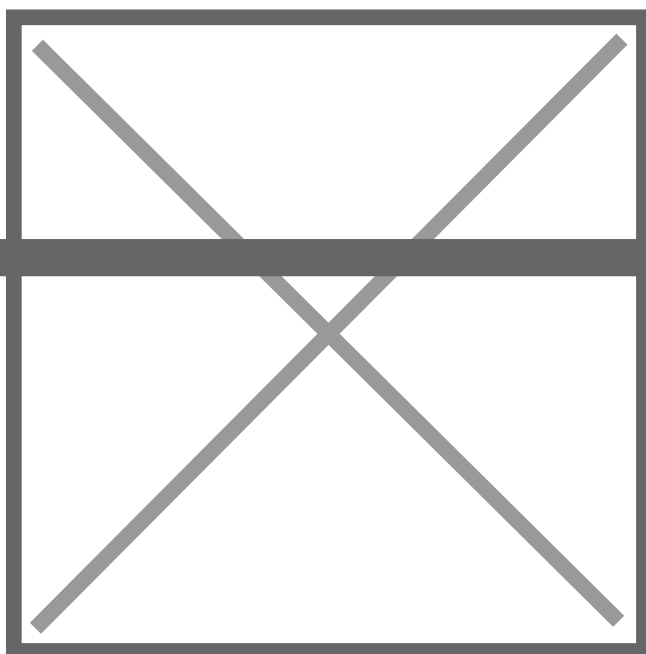
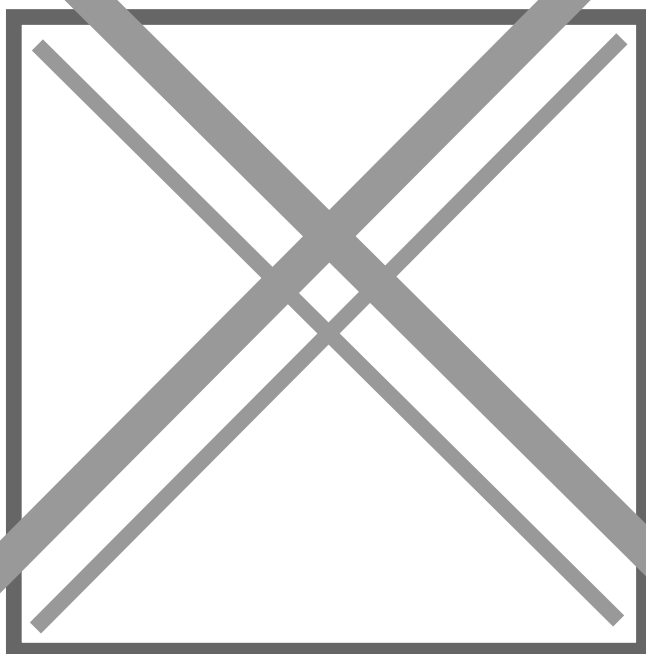
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



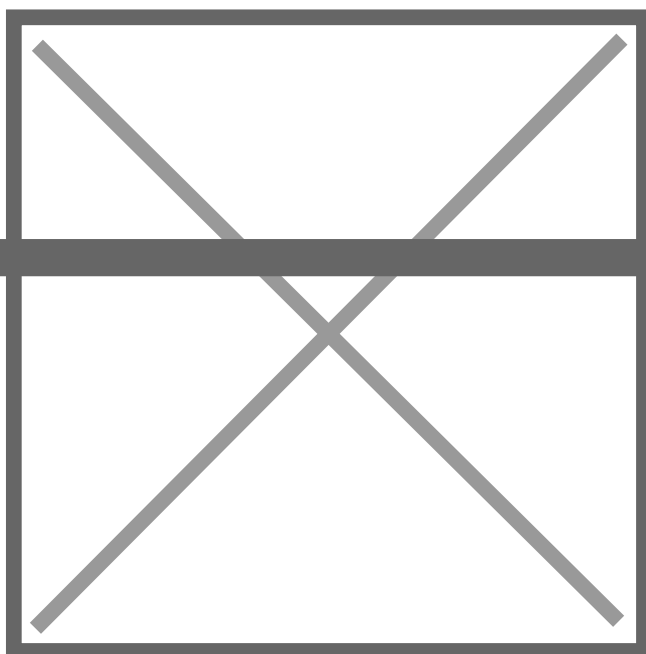
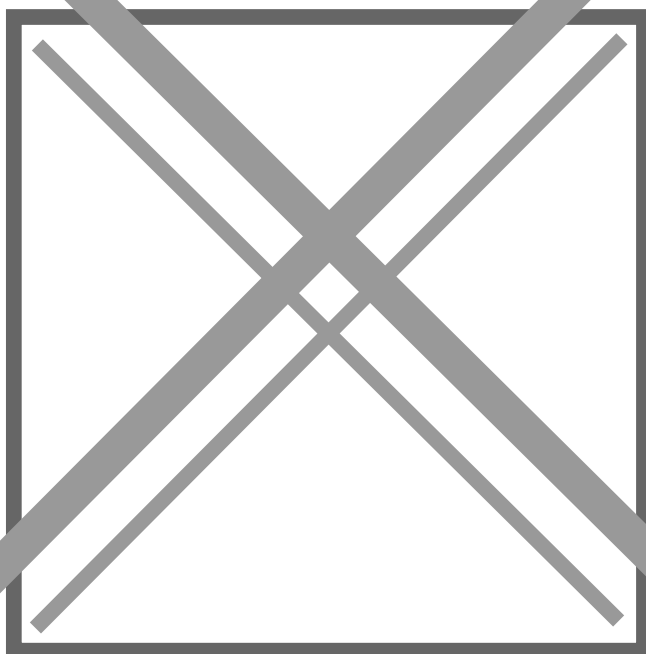
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



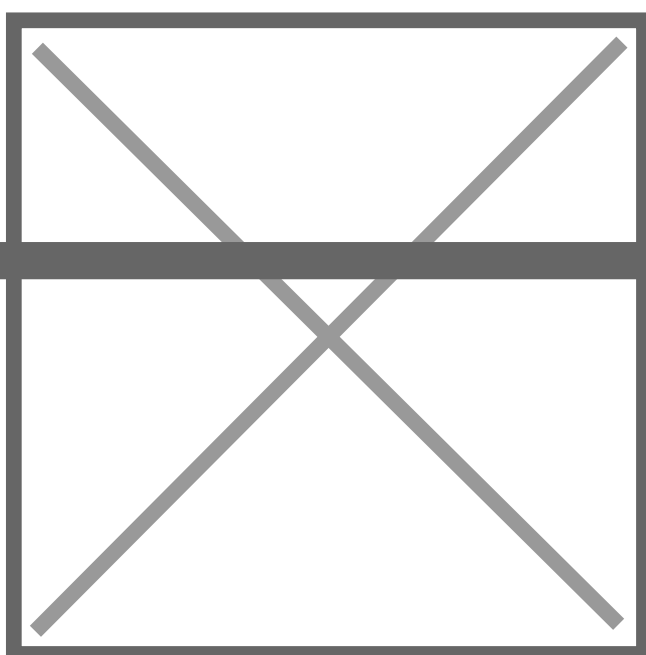
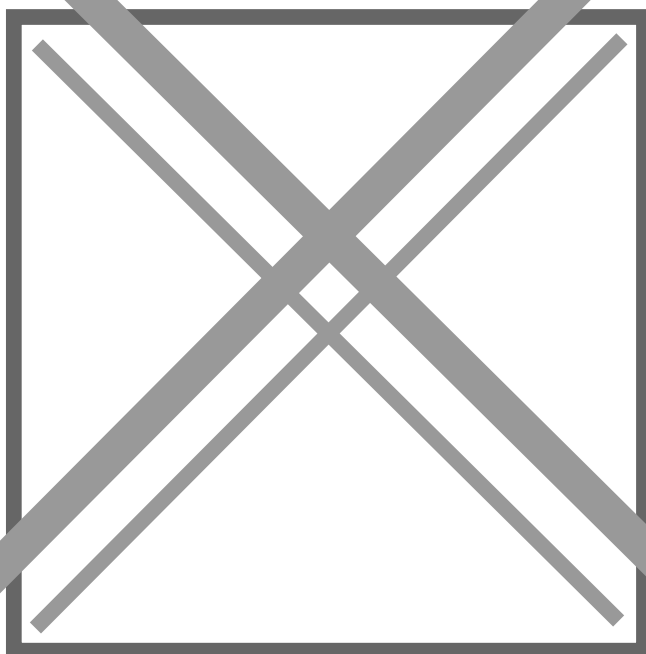
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



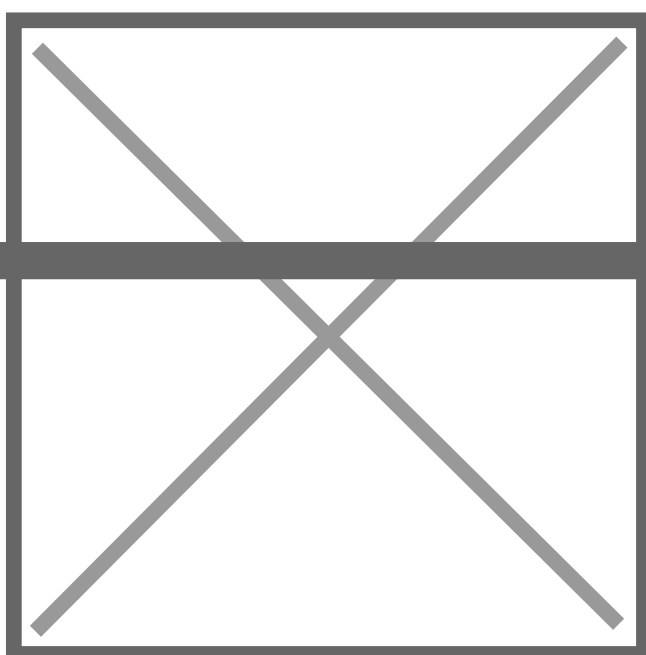
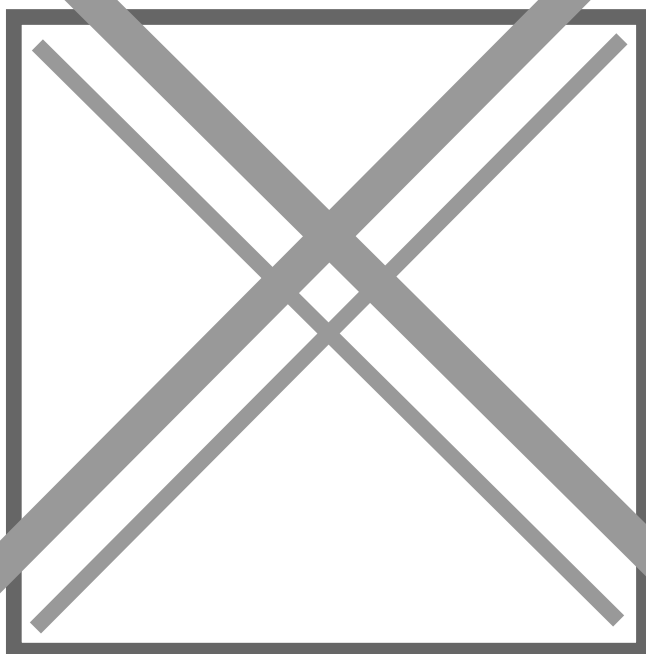
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



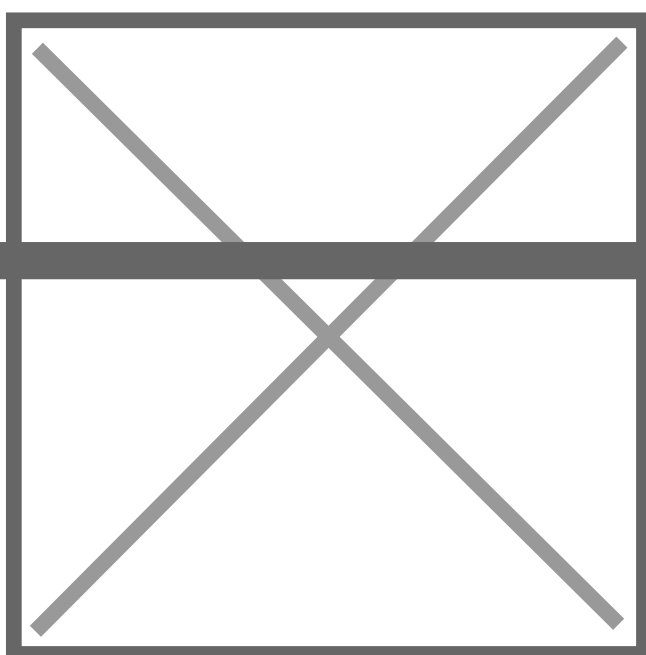
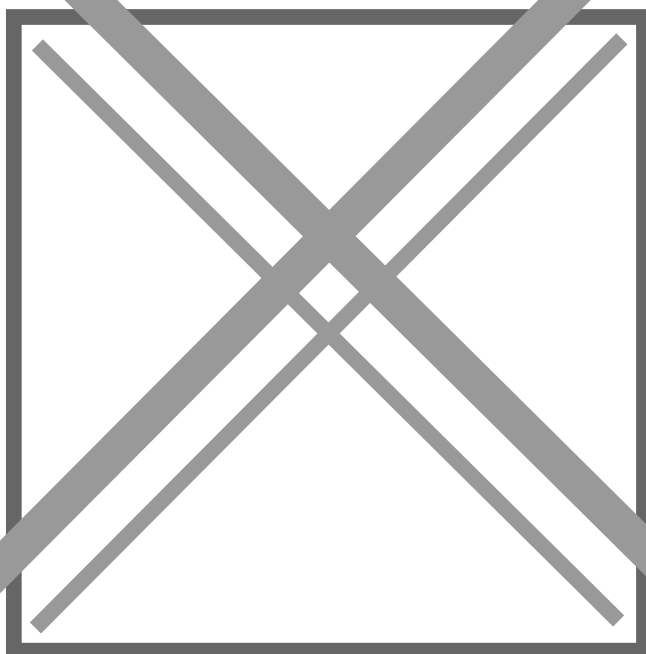
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



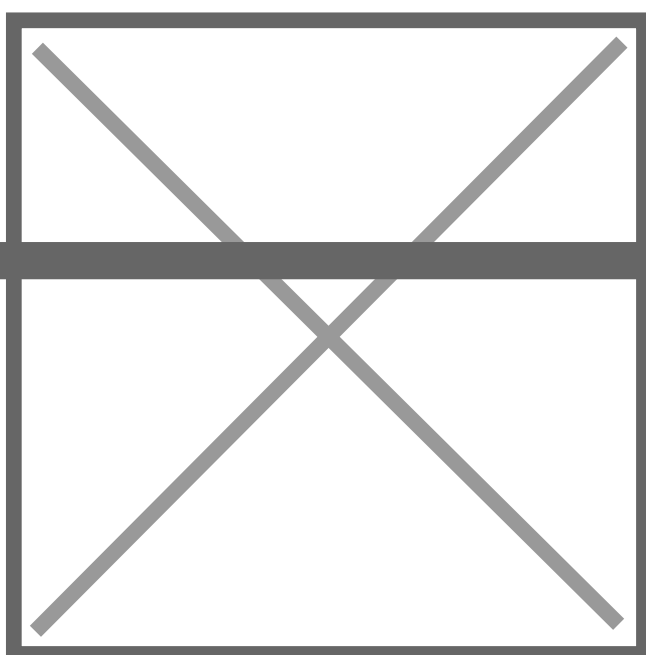
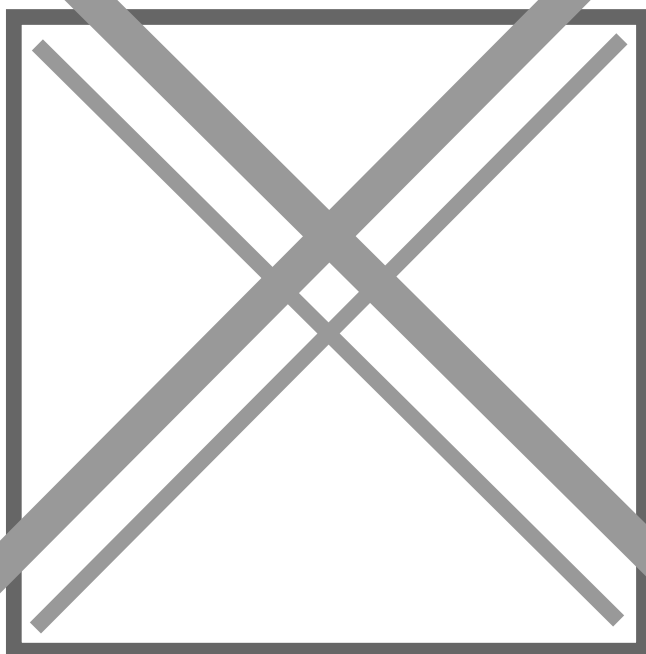
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



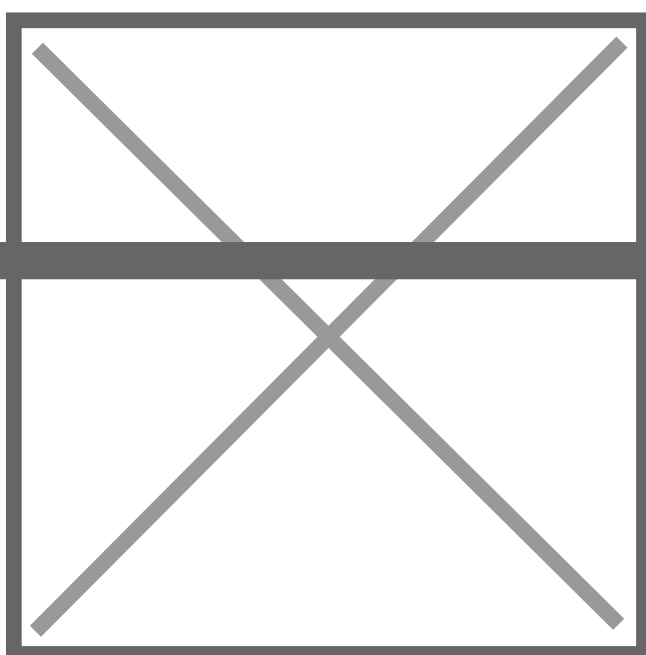
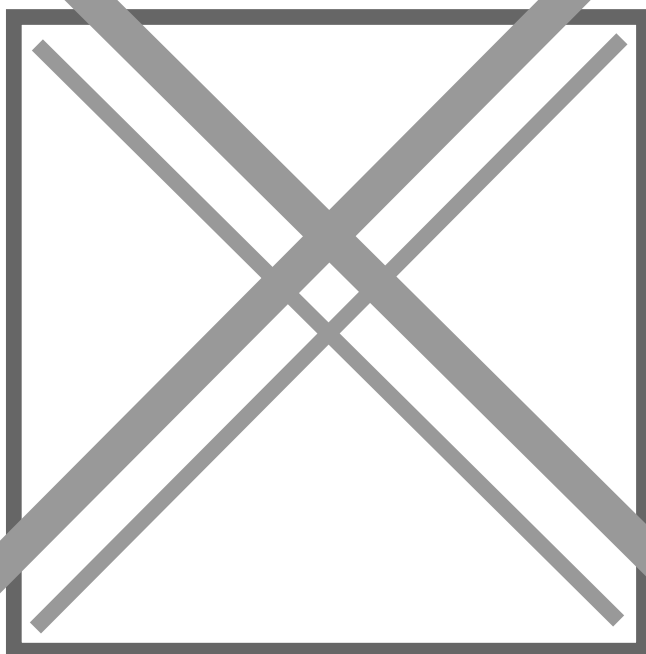
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



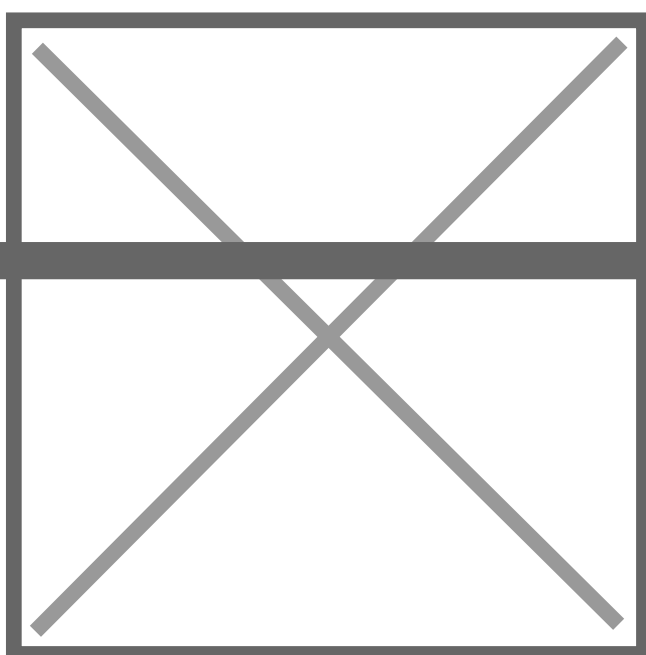
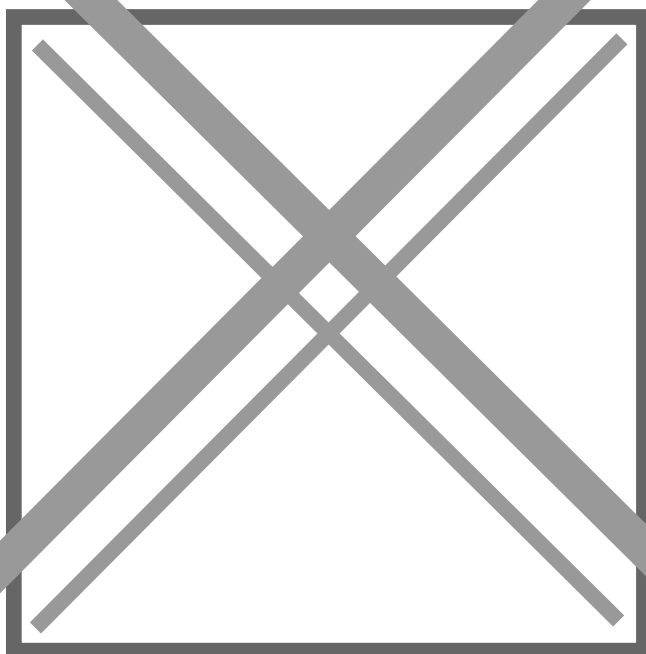
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



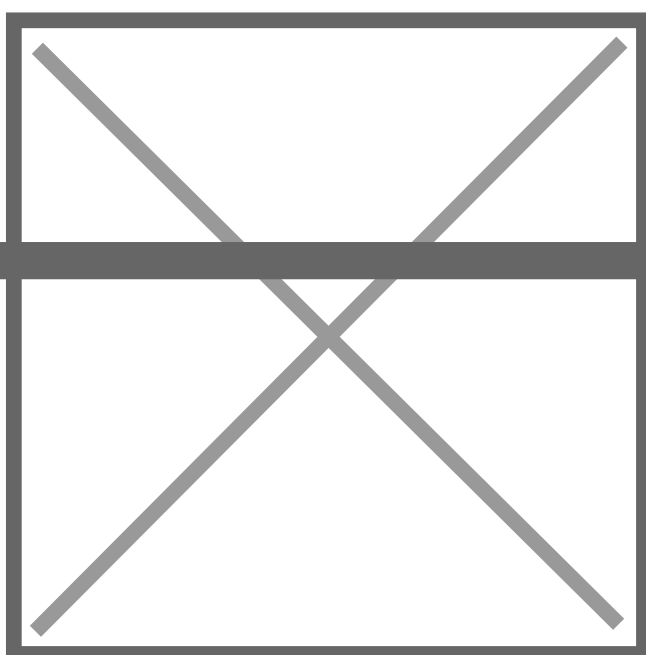
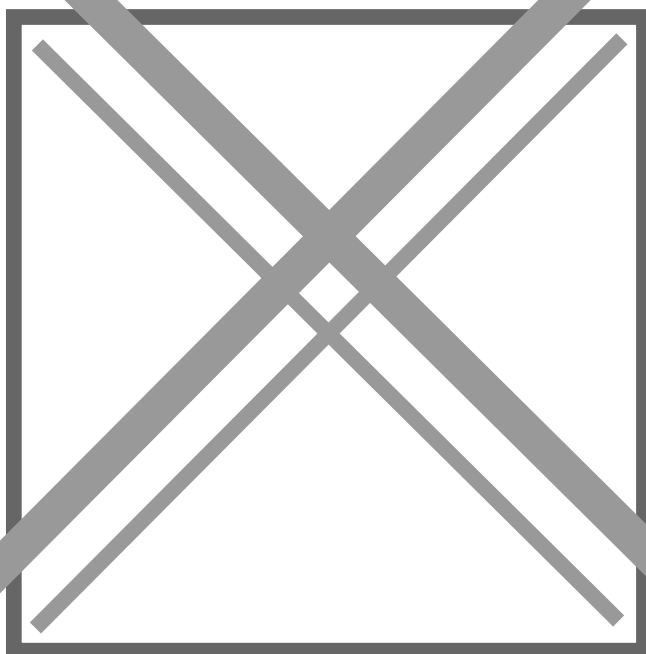
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az ingatlan



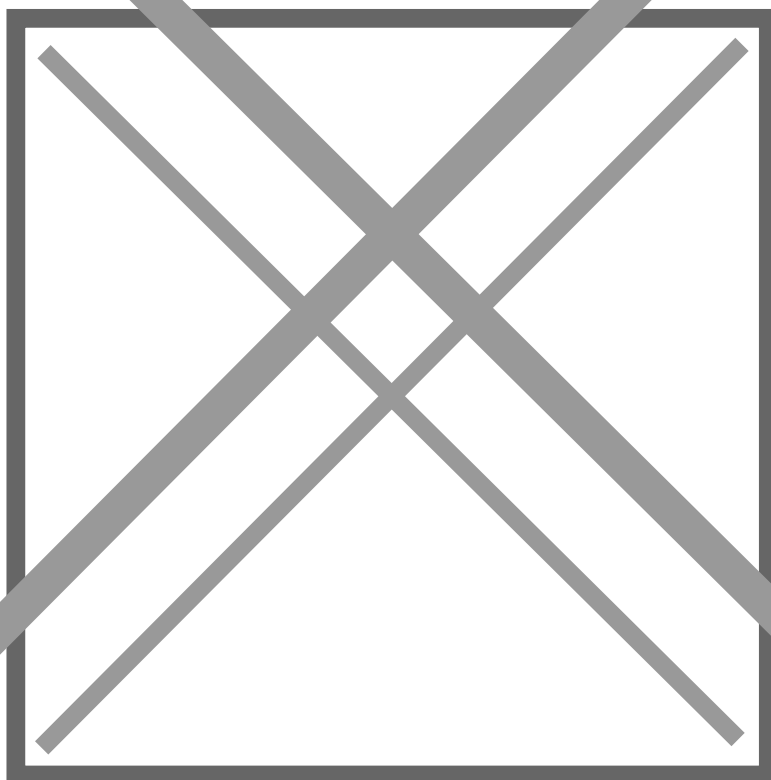
VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

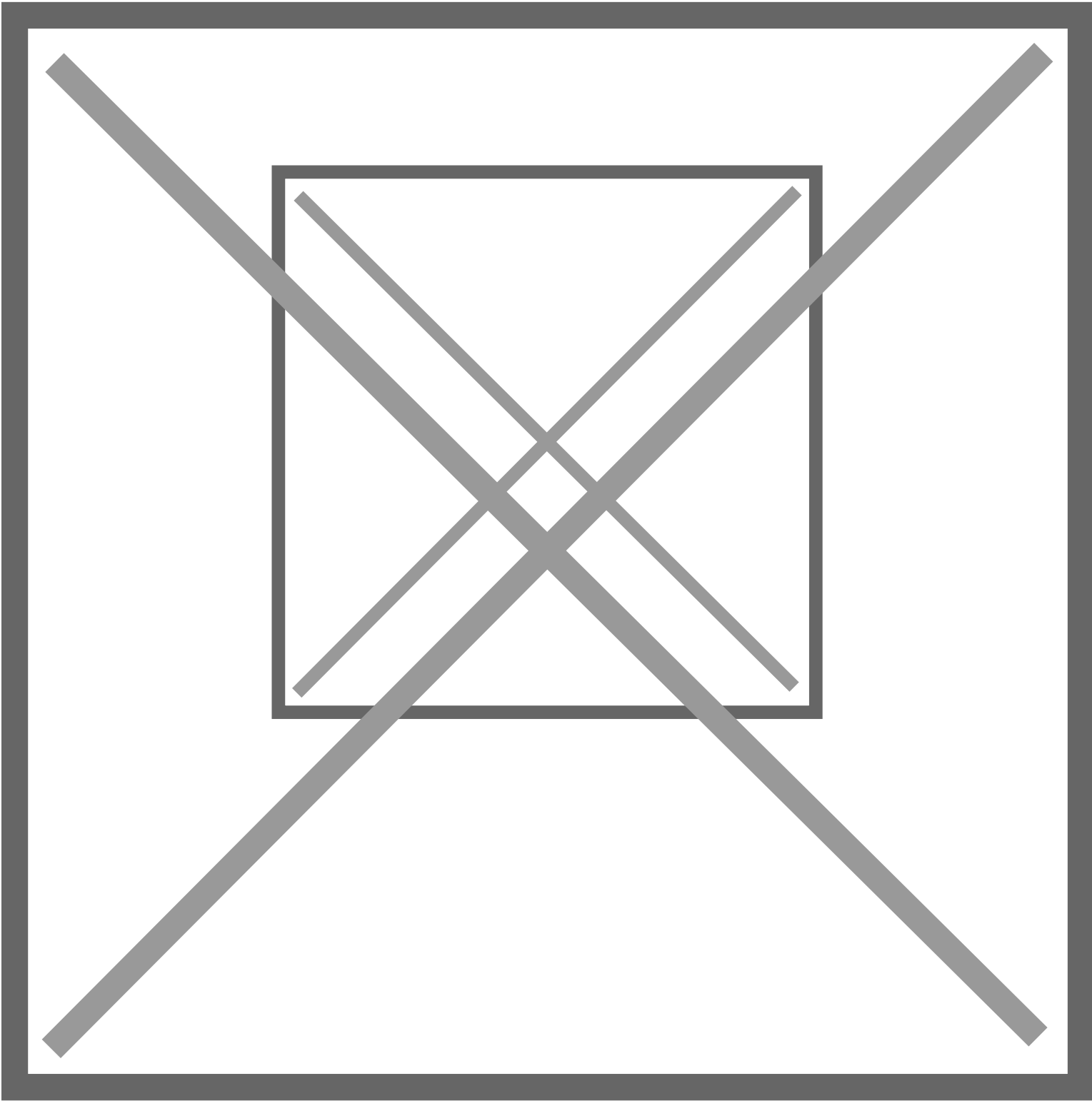
Az ingatlan



VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Az also benyomás

Dieser freistehende Bungalow aus dem Jahr 1971 verbindet die Großzügigkeit klassischer Bungalowarchitektur mit einem Wohnkonzept, das bis heute überzeugt: rund 138 m² Wohnfläche auf einer Ebene, große Fensterflächen, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein nach Süden ausgerichteter Garten schaffen ein Zuhause mit viel Licht, Raum und Privatsphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit ca. 50 m². Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten und sorgen für eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Der vorhandene Kamin setzt einen wohnlichen Akzent und macht den Raum insbesondere in den kühleren Monaten zu einem gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus entsteht ein fließender Übergang zur großzügigen Terrasse und in den Südgarten.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für den Alltag und gemeinsames Kochen. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Drei gut gestützte Schlafzimmer liegen angenehm vom zentralen Wohnbereich separiert und ermöglichen damit sowohl Familien als auch Paaren eine flexible Nutzung – beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer und ein Gäste-WC.

Das Haus präsentiert sich in Teilen im Stil seines Baujahres und bietet den zukünftigen Eigentümern damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Gleichzeitig wurden bereits Modernisierungen vorgenommen: Die Fenster wurden teilweise in den Jahren 2013 und 2018 erneuert.

Ein besonderer Plus dieser Immobilie ist die Kombination aus ebenerdigen Wohnen und

außergewöhnlich viel zusätzlicher Fläche. Der Bungalow ist vollständig unterkellert und verfügt über rund 129 m² Nutzfläche. Hier stehen umfangreiche Möglichkeiten für Vorräte, Hobby, Werkstatt, Hauswirtschaft und weitere individuelle Nutzungen zur Verfügung.

Das ca. 414 m² große Grundstück ist nach Süden ausgerichtet. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen, während der Garten ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für eine individuelle Gartengestaltung bietet. Durch die direkte Verbindung von Wohnbereich, Terrasse und Garten kommt die für einen Bungalow typische Nähe zwischen Innen- und Außenbereich besonders schön zur Geltung.

Auch die Parksituation ist komfortabel gelöst. Neben einer großzügigen Garage und einem Stellplatz besteht seitlich am Haus die Möglichkeit, einen weiteren Stellplatz zu realisieren. Bei Bedarf auch für ein Wohnmobil.

Die attraktive Lage in Duisburg-Rahm-West ergänzt das Gesamtpaket. Felder und Grünflächen befinden sich beinahe vor der Haustür, während Düsseldorf-Appellhof, Schloss Heltorf und die Sechs-Seen-Platte schnell erreichbar sind. Gleichzeitig sorgen die nahegelegene S-Bahn sowie die gute Autobahnanbindung für kurze Wege in Richtung Duisburg und Düsseldorf.

Großzügiges Wohnen auf einer Ebene, rund 50 m² Wohn- und Essbereich, Südgarten, Vollkeller und Garage – dieser Bungalow bietet eine solide Grundlage und viel Potenzial, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Részletes felszereltség

Objekt

Freistehender Bungalow

Baujahr 1971

Ca. 138 m² Wohnfläche

Wohnen vollständig auf einer Ebene

Vollunterkellert

Ca. 129 m² zusätzliche Nutzfläche

Ca. 414 m² Grundstück

Süd-Ausrichtung

Wohnen & Raumaufteilung

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 50 m²

Große Fensterflächen und viel Tageslicht

Kamin im Wohnbereich

Direkter Zugang zur Terrasse und Garten

Separate Küche

Einbauküche im Kaufpreis enthalten

3 Schlafzimmer

Badezimmer

Kleintrennung zwischen Wohn- und Schlafbereich

Funktionaler Abstellraum, der ebenso die Möglichkeit bietet, das Gäste-WC zum Duschbad

zu erweitern

Ausstattung & Modernisierungen

Fenster teilweise 2013 und 2018 erneuert

Überwiegend elektrische Rollläden

Teilweise Ausstattung im Keller, z. B. für ein Bad

Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial für die neuen Eigentümer

Außenbereich

Nach Süden ausgerichteter Garten

Großzügige Terrasse mit fast uneinsehbarer Südgarten

Direkter Übergang vom Wohnbereich in den Garten

Große Garage

Zusätzlicher Pkw-Stellplatz

Möglichkeit für einen weiteren seitlichen Stellplatz, z. B. für ein Wohnmobil

Keller

Bungalow vollständig unterkellert

Ca. 129 m² Nutzfläche

Viel Stauraum

Flächen für Hobby, Werkstatt, Vorräte und Hauswirtschaft

Lage

Duisburg-Rahm-West

Ruhig und grüne Wohnlage

Felder und Grünflächen in unmittelbarer Nähe

Nähe zu Duisburg-Angermund

Nähe zum Schloss Heltorf

Sechs-Seen-Platte schnell erreichbar

S-Bahnhof Duisburg-Rahm in der Nähe

Sehr gute Autobahnanbindung

Gute Erreichbarkeit von Flughäfen Düsseldorf und Messe Düsseldorf

Die Highlights

? Wohnen auf einer Ebene

? ca. 50 m² Wohn-/Essbereich mit Kamin

? 3 Schlafzimmer

? Südgarten mit großer Terrasse

? ca. 129 m² zusätzliche Nutzfläche im Vordereingang

? große Garage + Stellplatz

? ruhige Lage mit sehr guter Düsseldorf-Anbindung

VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Minden a helyszínról

Der Bungalow befindet sich in Duisburg-Rahm-West, einer der ruhigen und zugleich verkehrsgünstig gelegenen Wohnlagen im Duisburger Süden. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung geprägt und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und kurzen Wegen in Richtung Düsseldorf.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Der S-Bahnhof Duisburg-Rahm ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Duisburg und Düsseldorf. Auch mit dem Pkw ist die Lage hervorragend angebunden: Über die nahegelegene A524 bestehen schnelle Anschlüsse an die A3, A59 und das weitere Autobahnnetz. Damit sind sowohl die Duisburger als auch die Düsseldorfer Innenstadt sowie zahlreiche Ziele im Rhein-Ruhr-Gebiet gut erreichbar. Die Anschlussstelle Duisburg-Rahm an der A524 unterstreicht die verkehrsgünstige Lage zusätzlich.

Für Berufspendler und Reisende ist insbesondere die Nähe zu Düsseldorf attraktiv. Der Flughafen Düsseldorf (kein Fluglärm) sowie die Messe Düsseldorf sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Gleichzeitig grenzt Rahm unmittelbar an den Düsseldorfer Norden: Der beliebte Stadtteil Düsseldorf-Angermund mit seinem gewachsenen Ortskern liegt nur wenige Minuten entfernt.

Trotz der hervorragenden Anbindung bietet das Wohnumfeld einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Felder und weitläufigen Grünflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Ebenfalls in der näheren Umgebung befindet sich das historische Schloss Heltorf in Düsseldorf-Angermund. Der wasserumwehrte Schlosskomplex mit seinem englischen Landschaftsgarten zählt zu den besonderen Ausflugszielen im Düsseldorfer Norden.

Ein weiteres Highlight ist die schnell erreichbare Duisburger Sechs-Seen-Platte. Das rund 200 Hektar große Naherholungsgebiet mit Seerestaurant und 25 Kilometer langem

Wegenetz bietet vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen, Radfahren und für weitere Freizeitaktivitäten. Das Freibad Wolfssee mit seinem großzügigen Sandstrand ergänzt das Freizeitangebot in den Sommermonaten.

Auch die Infrastruktur des täglichen Lebens überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen befinden sich im Duisburger Süden sowie im angrenzenden Düsseldorf-Angermund und sind schnell erreichbar.

Die Lage verbindet damit auf besondere Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an Düsseldorf. Die Nähe zu S-Bahn, Autobahn, Flughafen und Messe sowie zu Feldern, Schloss Heltorf und der Sechs-Seen-Platte macht Rahm-West zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

További információ / adatok

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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 erhalten (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 Irrtümern. 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

Interessenten kontaktieren. Für weitere Informationen:

VP azonosító: 26080033 - 47269 Duisburg / Rahm

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartóhoz:

Gerd Pauls

Mündelheimer Straße 5 47259 Duisburg

Tel.: +49 203 - 365 993 0

E-Mail: duisburg@von-poll.com

Von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásán

www.von-poll.com