

Duisburg / Rahm

# Großzügiges Baugrundstück für zwei Einfamilienhäuser in Duisburg am Rahmer See

*Codice oggetto: 26080005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.248 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26080005	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## La proprietà





Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

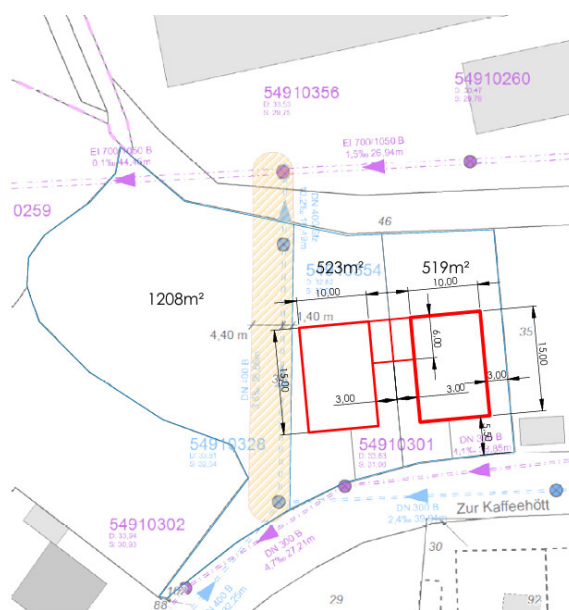
## La proprietà





Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## La proprietà



Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## La proprietà



### 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



Hier  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung

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)



Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## La proprietà



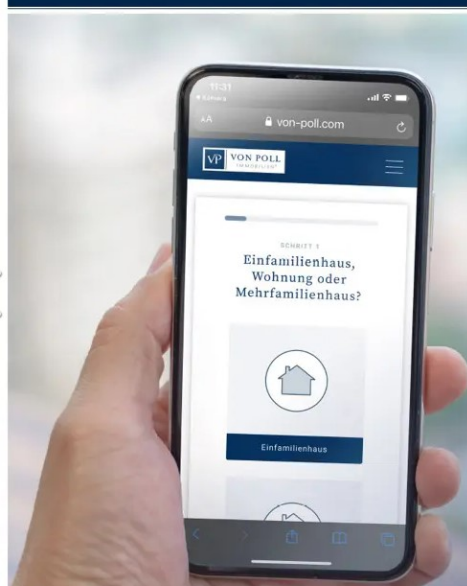
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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** 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)



Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Una prima impressione

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 Wegekonzept der Stadt Duisburg soll die Straße „Zur Kaffeehöft“ 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.



Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Dettagli dei servizi

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 Kaffeehöft“ soll zukünftig durch Bahngleiserweiterung zur verkehrsberuhigten Sackgasse werden

Erwartet wird deutlich reduzierter Durchgangsverkehr und ein ruhiges Wohnumfeld

Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Tutto sulla posizione

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, 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 zukunftsicheres Wohnen.



Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26080005 - 47269 Duisburg / Rahm

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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