Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Malerisches Grundstück mit 4652m² & Entwicklungspotenzial in Feldrandlage am Landschaftsschutzgebiet

Objektnummer: 25080031



KAUFPREIS: 1.999.999 EUR • GRUNDSTÜCK: 4652 m²

Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Auf einen Blick

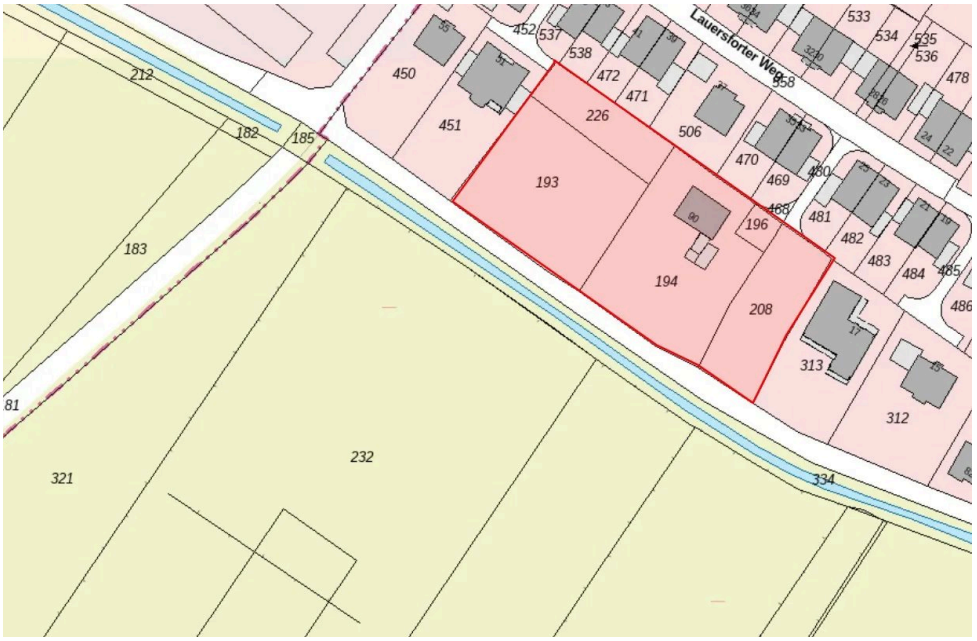
Objektnummer	25080031

Kaufpreis	1.999.999 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst interessantes Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 4.652 m² und Süd-West-Ausrichtung in attraktiver Feldrandlage, unmittelbar angrenzend an ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet. Das Areal bietet vielseitige Möglichkeiten für die Realisierung von Wohnprojekten und überzeugt durch seinen großzügigen Zuschnitt sowie durch die Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit.

Das Grundstück besteht aktuell aus fünf separaten Flurstücken. Auf einem der Flurstücke befindet sich noch ein Altbestand. Im Zuge einer Neugliederung empfiehlt sich eine Neuaufteilung des Gesamtareals auf weiterhin vier eigenständige Grundstücke, sodass jeweils etwa 1.100 m² pro Parzelle entstehen. Dies eröffnet individuellen Bauherren oder Projektentwicklern hervorragende Voraussetzungen für die Umsetzung individueller Bauvorhaben.

Die vorgesehene Bebaubarkeit richtet sich nach den geltenden Vorgaben des Bebauungsplans. Auf jedem der neu zu vermessenden Grundstücke ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einer Wohneinheit gestattet. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, was eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der umliegenden Struktur ermöglicht. Die Erschließung erfolgt teilweise über vorhandene Leitungen und Wege, Details hierzu würden im weiteren Verlauf der Vermessung und Aufteilung geregelt.

Die Lage zeichnet sich durch direkte Nähe zum Landschaftsschutzgebiet sowie die ruhige Feldrandlage aus und vereint das Gefühl von Naturverbundenheit mit der Perspektive auf komfortables Wohnen. Die Grundstücke bieten ausreichend Platz für individuelle Architekturwünsche, Gartenanlagen oder Nebenbauten. Durch die großzügige Flächenaufteilung besteht ausreichend Abstand zu benachbarten Gebäuden, was ein angenehmes Miteinander fördert.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist ebenfalls vorteilhaft, sodass sowohl Erreichbarkeit als auch Rückzugscharakter gleichermaßen gegeben sind. Die Kombination aus ländlichem Flair und städtischer Infrastruktur bietet eine ausgezeichnete Grundlage für verschiedene Lebensentwürfe.

Die Grundstücksfläche eignet sich gleichermaßen für Eigennutzung, als auch für die Realisierung von Mehrgenerationenkonzepten oder individuellen Wohnprojekten. Bestehende Planungsrahmen bieten klare Vorgaben und erleichtern den Einstieg in das Bauvorhaben.

Für weiterführende Informationen, eine Besichtigung vor Ort sowie zur Abstimmung Ihrer individuellen Vorstellungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Wohnprojekt an einem naturverbundenen Standort in attraktiver Feldrandlage direkt am Landschaftsschutzgebiet zu realisieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Alles zum Standort

Wir präsentieren Ihnen ein seltenes Grundstück mit Projektpotenzial – ideal für eine Bebauung von ca. vier Einheiten auf großen Grundstücken – in einer der naturbetontesten Lagen von Duisburg Rumeln-Kaldenhausen. Das Areal liegt direkt am Landschaftsschutzgebiet in Feldrandlage und bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne: Weite Wiesen, Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür – ein außergewöhnlicher Ruhefaktor, der sich im täglichen Wohngefühl bemerkbar macht.

Infrastruktur & Anbindung
Trotz der naturnahen Lage ist die Versorgung bestens: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Kitas und Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Der ÖPNV verbindet Rumeln-Kaldenhausen komfortabel mit der Duisburger City sowie Krefeld und Düsseldorf; über A40 und A57 gelangen Sie schnell in die gesamte Metropolregion Rhein-Ruhr, der Flughafen Düsseldorf ist zügig erreichbar.

Vorzüge von Rumeln-Kaldenhausen
Der Stadtteil steht für gehobenes, familienfreundliches Wohnen mit hohem Freizeitwert. Beliebte Naherholungsziele, Sport- und Vereinsangebote, der Toeppersee sowie gepflegte Nachbarschaften prägen das Umfeld. Hier vereinen sich Natur, Ruhe und Werthaltigkeit mit urbaner Nähe – ein starker Standort für anspruchsvolle Eigennutzer und Entwickler.

Fazit
Die Adresse verbindet Top-Mikrolage am Landschaftsschutzgebiet mit erstklassiger Infrastruktur – ein hervorragender Rahmen für ein hochwertiges Wohnprojekt.

Objektnummer: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

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: 25080031 - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com