Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Malerische Grundstücke, ca. 1100m² in Feldrandlage am Landschaftsschutzgebiet in Rumeln-Kaldenhausen

Objektnummer: 25080031A



KAUFPREIS: 499.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1100 m²

Objektnummer: 25080031A - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

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

Objektnummer: 25080031A - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Auf einen Blick

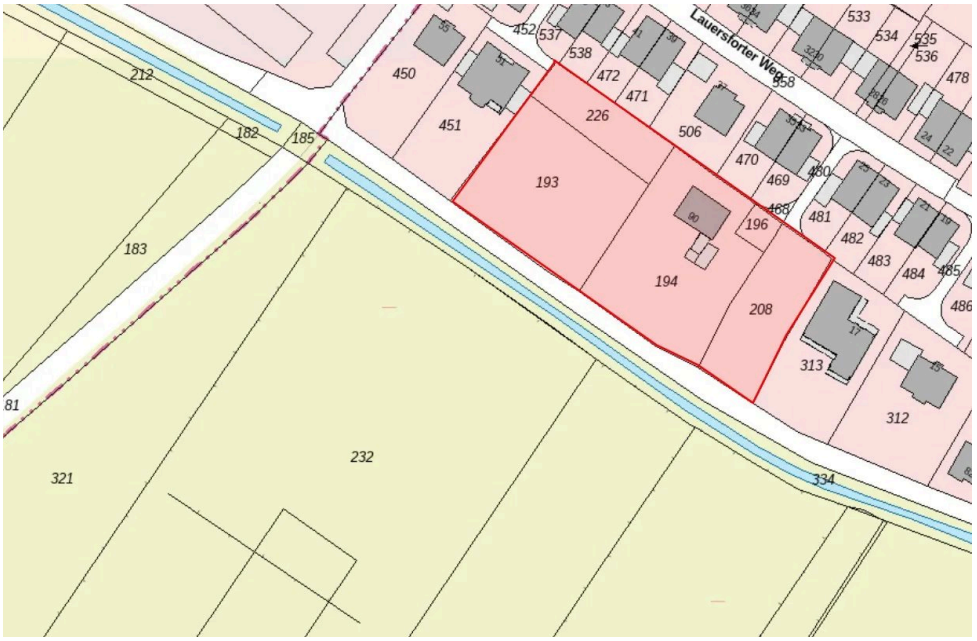
Objektnummer	25080031A

Kaufpreis	499.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25080031A - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25080031A - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25080031A - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25080031A - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25080031A - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25080031A - 47239 Duisburg / Rumeln-Kaldenhausen

Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich EINS VON VIER möglichen attraktiven Baugrundstücke in Feldrandlage – naturnah wohnen am Landschaftsschutzgebiet

Zum Verkauf stehen je vier mögliche, großzügige Baugrundstücke mit einer jeweiligen Fläche von ca. 1.100 m² in bevorzugter Süd-West-Ausrichtung. Die Grundstücke liegen in einer attraktiven Feldrandlage von Duisburg Rumeln-Kaldenhausen, direkt angrenzend an ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet – ein idealer Ort für alle, die Naturverbundenheit, Ruhe und Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

Jede mögliche Parzelle bietet ausreichend Raum für ein individuelles Wohnhaus mit Garten sowie freien Blick ins Grüne. Die Bebauung ist gemäß Bebauungsplan mit einem Vollgeschoss und einer Wohneinheit pro Grundstück zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 erlaubt eine ansprechende, großzügige Bauweise im Einklang mit der umgebenden Wohnstruktur.

Die Erschließung erfolgt dann teilweise über bereits vorhandene Leitungen und Wege; nähere Details müssen dann im Zuge der finalen Vermessung geregelt werden. Ein Altbestand befindet sich auf einem der bisherigen Flurstücke und kann bei Bedarf neu genutzt oder rückgebaut werden.

Die Lage überzeugt durch absolute Ruhe und Naturnähe – mit Spazier- und Radwegen direkt vor der Haustür – und zugleich durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinischer Versorgung. Die Verkehrsanbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an die Autobahnen A 40 und A 57 ist hervorragend, sodass sich hier ein ideales Gleichgewicht zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit ergibt.

Ob für Einzelbauherren, Familien oder kleine Wohnprojekte – jedes der vier Grundstücke bietet die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept in begehrter Lage zu realisieren.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen sowie die jeweiligen möglichen Grundstücksaufteilungen im Detail vor. Kontaktieren Sie uns, um mehr über diese seltene Gelegenheit in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet zu erfahren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25080031A - 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: 25080031A - 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: 25080031A - 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