Duisburg / Mündelheim

Wohnpaket im Wald mit ca. 320 m² Wfl für Mehrgenerationen/Wohnen + Arbeiten/Coaching in Duisburg Süd

Objektnummer: 26080016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1000 m²

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26080016
Wohnfläche	ca. 320 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1960
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

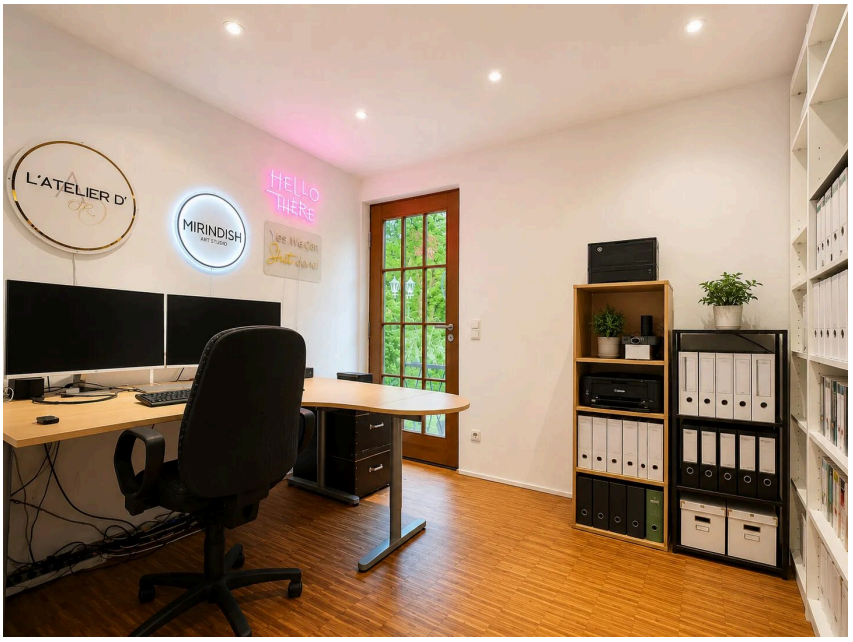
Die Immobilie

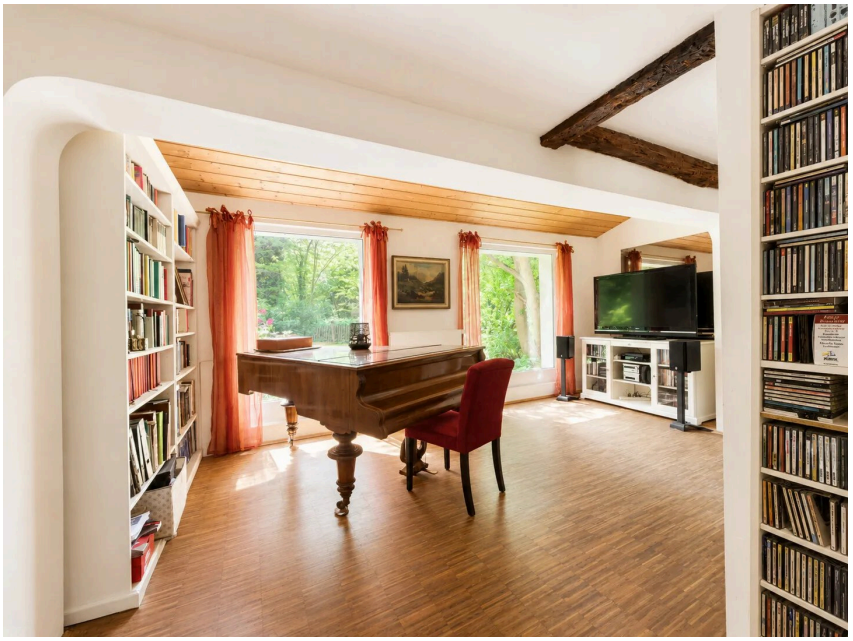




Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

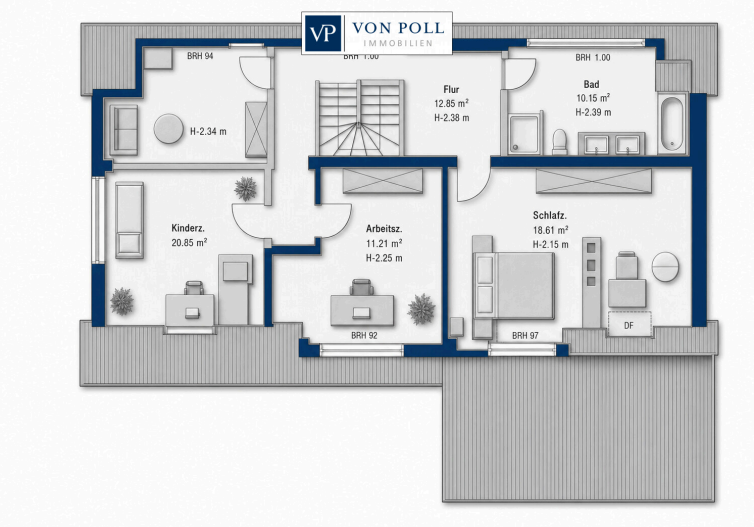
Die Immobilie



Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Ein erster Eindruck

Einzigartiges Wohn- und Nutzungskonzept in traumhafter Waldlage nahe Düsseldorf

In einer außergewöhnlichen Waldlage am Rande der Mündelheimer Rheinauen präsentiert sich dieser vielseitige Gebäudekomplex mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 320 m² auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück. Die Liegenschaft besteht aus zwei miteinander verbundenen Häusern und bietet seltene Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung als Praxis-, Coaching-, Therapie- oder Seminarstandort in absolut ruhiger und naturnaher Umgebung.

Bereits die Anfahrt vermittelt den besonderen Charakter dieser Immobilie: Der Zugang erfolgt über einen idyllischen Waldweg, durch ein Tor und über eine Brücke, die über einen malerischen Teich direkt zum Eingangsbereich führt. Umgeben von altem Baumbestand und üppigem Grün entsteht hier ein Rückzugsort mit außergewöhnlicher Privatsphäre und hoher Lebensqualität.

Das Haupthaus (Haus 3) bietet ca. 205 m² Wohnfläche und verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer. Neben bis zu vier möglichen Schlafzimmern stehen ein separater Bürobereich, zwei Badezimmer, eine Sauna sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eröffnen beeindruckende Ausblicke in die umliegende Natur. Das ursprünglich 1960 errichtete Gebäude wurde umfassend modernisiert und verbindet heute großzügiges Wohnen mit einem besonderen Wohlfühlambiente inmitten der Natur.

Haus 4 umfasst ca. 115 m² Wohnfläche und verfügt über einen großzügigen Hauptbereich, ein weiteres Zimmer, eine Küche, Diele sowie ein Badezimmer. Das Gebäude wurde 1995 errichtet und bietet nach einer noch zu erfolgenden Sanierung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Praxis für Heilpraktiker, Coaching- und Therapieräume, Seminarfläche, Atelier, Büro oder als eigenständiger Wohnbereich für Familienangehörige – die flexible Raumgestaltung eröffnet zahlreiche Optionen. Die großzügigen Fensterflächen und der direkte Bezug zum Garten schaffen eine inspirierende Arbeits- und Aufenthaltsatmosphäre.

Die Außenanlagen überzeugen durch weitläufige Grünflächen, alten Baumbestand und zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten. Mindestens sechs Außenstellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Bewohner, Gäste oder Kunden.

Die Lage zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Die Mündelheimer Rheinauen mit ihren weitläufigen Spazier-, Rad- und Reitwegen sind fußläufig in

wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich die Naherholungsgebiete der Sechs-Seen-Platte sowie der Remberger See in kurzer Entfernung. Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an Düsseldorf. Die Düsseldorfer Innenstadt sowie der internationale Flughafen Düsseldorf sind in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie REWE, Lidl, dm und das EDEKA Center Angerbogen befinden sich in komfortabler Entfernung. Familien schätzen zudem die Nähe zu Kindergärten, Schulen sowie zur renommierten St.-Georg-Schule.

Ein weiterer positiver Aspekt ist die Entwicklung des nahegelegenen HKM-Standortes. Die bisherigen Hochöfen werden künftig schrittweise durch moderne, klimafreundlichere elektrische Produktionsanlagen ersetzt.

Die Gebäudeeinheiten können nach individuellen Bedürfnissen aufgeteilt und getrennt werden. Ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzept oder die Kombination aus Wohnen und beruflicher Nutzung – diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet Möglichkeiten, die in dieser Form nur äußerst selten am Markt verfügbar sind.

Neben den zwei angebotenen Einheiten können bei Interesse auch die beiden weiteren Komplexe erworben werden (Gesamtensemble: 4 Komplexe).

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Ausstattung und Details

Objektübersicht
Adresse: 47259 Duisburg-Mündelheim
Objektart: Gebäudekomplex mit zwei verbundenen Häusern
Grundstück: ca. 1.000 m² (nach Teilung möglich)
Gesamtwohnfläche: insgesamt ca. 320 m²
Nutzungsmöglichkeiten:
Mehrgenerationenwohnen
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
Praxis für Heilpraktiker
Coaching- und Therapieräume
Seminar- und Schulungsräume
Büro- oder Ateliernutzung
Kombination aus Eigennutzung und Gewerbe
Haus 3 (Haupthaus)
Allgemeines
Baujahr: 1960
Wohnfläche: ca. 205 m²
Energieeffizienzklasse: D
Endenergiebedarf: 126,6 kWh/(m²*a)
Umfassend modernisiert
Raumaufteilung
6,5 Zimmer
Bis zu 4 Schlafzimmer
Separater Bürobereich
Großzügiger Wohnbereich
Küche
Diele
2 Badezimmer
Sauna
Ausstattung
Großzügige Fensterflächen
Offener und heller Grundriss
Kamin
Blick ins Grüne
Mehrere Terrassen
Direkter Bezug zum Garten
Besonderheiten
Ideal als Familienhaus
Perfekt für Homeoffice
Eignung in Verbindung mit Haus 4 für Mehrgenerationenwohnen

Haus 4
Allgemeines
Baujahr: 1995
Wohnfläche: ca. 115 m²
Energieeffizienzklasse: F
Endenergiebedarf: 171,4 kWh/(m²*a)
Sanierungsbedürftig
Raumaufteilung
Großer Wohn-/Essbereich oder Haupt-/Seminarraum
Weiteres Zimmer (Büro, Schlafzimmer oder Behandlungsraum)
Küche
Diele
Badezimmer
Nutzungsmöglichkeiten
Heilpraktikerpraxis
Coaching
Therapie
Seminarraum
Büro
Atelier
Gästebereich
Eigenständige Wohneinheit
Besonderheiten
Große Fensterflächen
Helle Räume
Direkter Gartenzugang
Flexible Grundrissgestaltung
Technik & Energie
Heizung: Gemeinsame Ölheizung
Baujahr 2003
Trennung der Heizsysteme nötig
Perspektivisch Austausch gegen moderne Wärmepumpen sinnvoll
Haus 3
Energieklasse D
Endenergiebedarf: 126,6 kWh/(m²*a)
Haus 4
Energieklasse F
Endenergiebedarf: 171,4 kWh/(m²*a)
Außenbereich
Grundstück
Ca. 1.000 m²
Teilung nach Absprache und Wunsch möglich
Besonderheiten
Teichanlage
Zugang über Brücke
Alter Baumbestand
Waldgrundstück
Große Rasenflächen
Zahlreiche Rückzugsorte

Mindestens 6 Außenstellplätze
Lage
Natur & Erholung
Einmalige Waldlage
Direkt am Rand der Mündelheimer Rheinauen, diese sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar
Nähe zur Sechs-Seen-Platte
Nähe zum Remberger See
Zahlreiche Rad-, Reit- und Spazierwege
Infrastruktur
REWE
Lidl
dm
EDEKA Center Angerbogen
Ärzte
Kindergärten
Schulen
St.-Georg-Schule
Verkehrsanbindung
Düsseldorf Innenstadt in ca. 20–25 Minuten
Flughafen Düsseldorf in ca. 15–20 Minuten
Gute Anbindung an A59, A3 und A524
Standortentwicklung
HKM Duisburg
Der nahegelegene HKM-Standort befindet sich aktuell in einem umfassenden Transformationsprozess. Die bisherigen Hochöfen werden schrittweise stillgelegt und durch moderne, klimafreundlichere elektrische Produktionsanlagen ersetzt. Dadurch entwickelt sich der Standort langfristig in Richtung einer nachhaltigeren Stahlproduktion.
Zielgruppen
Besonders geeignet für:
Große Familien
Mehrgenerationenwohnen
Selbstständige
Coaches
Therapeuten
Heilpraktiker
Architekten
Steuerberater
Unternehmensberater
Kreativschaffende
Menschen mit Wunsch nach Wohnen und Arbeiten in naturnaher Umgebung
Seltenheitsfaktor
Eine vergleichbare Kombination aus:
Waldlage
Nähe zu Düsseldorf
Zwei nutzbaren Gebäuden
Praxis-/Seminarmöglichkeiten
Großzügigem Grundstück

Rheinauen in unmittelbarer Nähe
ist im gesamten Duisburger Süden nur äußerst selten am Markt verfügbar.

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

Alles zum Standort

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Duisburger Südens – im idyllischen Stadtteil Mündelheim. Eingebettet in eine einzigartige Waldlage genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Naturverbundenheit. Das direkte Umfeld ist geprägt von altem Baumbestand, weitläufigen Grünflächen und einer außergewöhnlich entspannten Wohnatmosphäre – ein Rückzugsort fernab des städtischen Trubels.

Nur wenige Minuten entfernt erstrecken sich die beliebten Rheinauen mit ihren weitläufigen Spazier-, Rad- und Reitwegen entlang des Rheins. Auch die Naherholungsgebiete der Sechs-Seen-Platte sowie der Rahmer und Remberger See sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie REWE, Lidl, dm sowie das EDEKA Center Angerbogen befinden sich in kurzer Entfernung. Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind ebenfalls bequem erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur renommierten St.-Georg-Schule, die bei Familien einen ausgezeichneten Ruf genießt.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie in etwa 20 bis 25 Minuten, den internationalen Flughafen Düsseldorf in rund 15 bis 20 Minuten. Damit verbindet die Lage auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands.

Die besondere Grundstückssituation und die ruhige Waldlage eröffnen zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob großzügiges Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung eines separaten Gebäudeteils für Coaching, Therapie, Beratung, Kreativarbeit oder ein Homeoffice – hier finden Sie ein Umfeld, das Ruhe, Inspiration und Diskretion in idealer Weise miteinander verbindet.

Die Nähe zum traditionsreichen Stahlstandort HKM sollte nicht unerwähnt sein. Das Werk befindet sich derzeit in einem umfassenden Transformationsprozess hin zu einer klimafreundlicheren Zukunft. Die bisherigen Hochöfen werden schrittweise durch moderne, elektrische Produktionsanlagen ersetzt, wodurch die langfristige Entwicklung des Standorts nachhaltig ausgerichtet wird.

Diese Lage vereint auf einzigartige Weise Natur, Ruhe, Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung an Duisburg, Düsseldorf und den gesamten Niederrhein – eine seltene Kombination, die im Duisburger Süden nur äußerst selten zu finden ist.

Objektnummer: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

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: 26080016 - 47259 Duisburg / Mündelheim

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