Duisburg – Rahm

Familienidyll mit traumhaften Parkgarten - freistehendes Zuhause voller Ruhe und Privatsphäre

Objektnummer: 26174012



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 933 m²

Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

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

Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Auf einen Blick

Objektnummer	26174012
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie





Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Die Immobilie



Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 vereint großzügiges Wohnen und hochwertige Bauqualität in einer der attraktivsten Wohnlagen des Duisburger Südens. Die Immobilie wurde seinerzeit mit einem besonderen Anspruch an Qualität, Bausubstanz und Ausstattung errichtet. Einige der heute noch sichtbaren Details spiegeln diesen hohen Qualitätsanspruch wider und verleihen dem Haus bis heute einen repräsentativen Charakter.

Auf einem beeindruckenden, ca. 933 m² großen Grundstück (Erbpacht) gelegen, eröffnet sich hier ein Zuhause mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial für Familien, anspruchsvolle Berufspendler oder Menschen, deren Beruf flexibles Arbeiten von Zuhause erfordert. Mit rund 164 m² Wohnfläche bietet die Immobilie beste Voraussetzungen um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Die Lage am Ende eines Wendehammers sorgt hierbei für ein besonderes Maß an Privatsphäre, Sicherheit und Ruhe.

Das Erbbaurecht besteht mit dem Erbbaurechtsgeber Graf von Spee bis zum Jahr 2087 und bietet somit langfristige Planungssicherheit. Der aktuelle jährliche Erbbauzins beträgt ca. 2.722,41 Euro.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit der Immobilie deutlich: Es erwartet Sie ein beeindruckender Eingangsbereich mit hochwertigem Marmorboden. Elegante Palisander-Innentüren unterstreichen diesen stilvollen und wertigen Gesamteindruck.

Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung. Das Erdgeschoss beeindruckt mit großen Fensterflächen und lichtdurchfluteten Räumen, welche größtenteils einen wunderbaren Blick in den Garten bieten. So entsteht eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Anschluss an das gemütliche Kaminzimmer. Der offene Kamin sorgt besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre und macht diesen Bereich zum perfekten Mittelpunkt des Familienlebens. Das separate Esszimmer bietet viel Platz für gemeinsame Essen, Feste und gesellige Abende und verbindet sich harmonisch mit der Küche.

Besonders attraktiv ist die hohe Flexibilität der Raumaufteilung. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Büro, Gästezimmer oder bei Bedarf auch als zusätzlicher Schlafraum etwa bei Mehrgenerationennutzung.

Insgesamt verteilen sich sieben Zimmer auf verschiedene Ebenen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Im Obergeschoss schafft das großzügige Schlafzimmer mit Bad en Suite einen privaten Rückzugsort, während zwei weitere Schlafzimmer ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Hobbys bieten. Die beiden Tageslichtbäder mit Dusche sowie Wanne und Dusche unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Immobilie.

Auch das Untergeschoss eröffnet außergewöhnlich viel Raum für Freizeit und persönliche Entfaltung. Eine Sauna mit Dusche lädt zum Entspannen im eigenen Zuhause ein. Der großzügige Hobby- und Partyraum eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als stilvoller Lounge- und Freizeitbereich, Heimkino, Fitnessraum oder kreativer Rückzugsort.

Ein besonderes Highlight stellt das weitläufige Grundstück dar. Der liebevoll angelegte Garten begeistert mit großen Rasenflächen, altem Baumbestand sowie hohen, teils immergrünen Sträuchern, die ein geschütztes, beinahe parkähnliches Ambiente schaffen. Hier genießen Kinder unbeschwerten Freiraum zum Spielen und Entdecken, während Gartenliebhaber ihre persönliche grüne Oase gestalten können. Die sonnige Terrasse entlang der Hausrückseite lädt zu entspannten Stunden im Freien, langen Sommerabenden mit Familie und Freunden oder ruhigen Momenten mit Blick ins Grüne ein.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum. Die zentrale Ölheizung wurde erst 2022 erneuert.

Diese Immobilie bietet weit mehr als nur Wohnraum – sie ist ein Ort zum Ankommen, Aufwachsen und Wohlfühlen. Ein Zuhause mit außergewöhnlichem Grundstück, viel Privatsphäre und großem Potenzial zur individuellen Modernisierung in attraktiver Lage nahe Düsseldorf für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Ausstattung und Details

- Ölheizung (2022)
- Marmor-, Teppich- und Fliesenböden
- doppelverglaste Holzfenster
- Innentüren aus Palisander
- Sauna
- Doppelgarage

Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Alles zum Standort

Der beliebte Duisburger Stadtteil Rahm verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Rhein-Ruhr. Die gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch ein angenehmes Umfeld, wenig Durchgangsverkehr sowie zahlreiche Grünflächen aus und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage zwischen Duisburg und Düsseldorf. Die Düsseldorfer Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A59 und A524 bestehen optimale Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Duisburg, Essen und das gesamte Ruhrgebiet. Auch der Düsseldorfer Flughafen befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet nationale wie internationale Reiseverbindungen – ein großer Vorteil für Pendler und Vielreisende.

Familien profitieren zudem von der sehr guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig laden die umliegenden Wälder, Felder und Naherholungsgebiete zu Spaziergängen, Sport und gemeinsamen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus familienfreundlichem und ruhigem Wohnen, hoher Lebensqualität und und hervorragender Infrastruktur.

Objektnummer: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

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: 26174012 - 47269 Duisburg – Rahm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com