

WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



ARDEN
IMMOBILIEN

Grundstück zur Errichtung eines Modulhauses an der Rheinaue in Duisburg

Objekt: 267 • 47228 Duisburg
35.000,00 €



Ringstraße 46 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 973370
info@arden-immobilien.de • www.arden-immobilien.com

WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



Daten im Überblick

ImmoNr	267
Objektart	Grundstück
Objekttyp	Wohnen
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	47228
Ort	Duisburg
Wohnfläche	ca. 50 m ²
Gesamtfläche	ca. 50 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 214 m ²
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Terrasse	Ja
Baujahr	2026
Zustand	projektiert
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	35.000,00 €
Käuferprovision	5%



Beschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in einer der idyllischsten Lagen von Duisburg-Rheinhausen. Direkt am Naturschutzgebiet Rheinaue Friemersheim, nur wenige Gehminuten vom Mühlenweg entfernt, entstehen zwei hochwertige Modulhäuser im Erstbezug auf je ca. 214 m² großen Grundstücken. Dieses Projekt vereint naturnahes Leben mit einem hochmodernen, flächenoptimierten Wohnkonzept.

Zur Errichtung eines Modulhauses stehen Grundstücksoptionen A,B und C zur Auswahl.

Platzwunder: 49,99 m² Wohnfläche, die durch optimale Stauraumlösungen und ein durchdachtes Raumkonzept bestehen.

Durchdacht bis in den letzten Winkel. Ein kompaktes Haus ist nur so gut wie seine Planung. Freuen Sie sich auf einen großzügigen Wohn- Essbereich mit offener moderner Küche, Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche.

Optimale Stauraumlösungen durch maßgeschneiderte Konzepte. Hier wird jeder Quadratmeter effizient genutzt, ohne das offene Raumgefühl zu stören.

Lage

Wohnen, wo der Rhein die Seele berührt!

Diese Immobilie besticht durch ihre privilegierte Lage in den Rheinauen von Duisburg-Friemersheim. Nur wenige Gehminuten vom historischen Mühlenweg entfernt, leben Sie direkt an der malerischen Auenlandschaft. Das Naturschutzgebiet vor der Haustür bietet einen unvergleichlichen Erholungswert für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in unberührter Natur.

Infrastruktur & Bildung

Trotz der ruhigen Lage ist die Nahversorgung ideal: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken im Ortskern von Friemersheim sind schnell erreicht. Familien profitieren von einer sehr guten Auswahl an Kindergärten und Grundschulen in der unmittelbaren Umgebung.

Beste Anbindung

Die Lage ist ein idealer Ausgangspunkt für Pendler. Über die A57 und A40 erreichen Sie die Zentren von Düsseldorf, Krefeld und Essen in kürzester Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine zuverlässige Verbindung in die Duisburger Innenstadt.



Ausstattung Beschreibung

- Parkettboden mit Wärmedämmung 160 mm
- Fassade weiß mit Holz
- Einbauküche
- voll integriertes Bad
- Fußbodenheizung
- Schuco Fenster Dreifachverglasung
- Jalousien
- Sicherheitsschloss
- Ausstattung in Markenqualität
- Heizungspaket optional wählbar
- Terrasse Modell Fly
- Mechanische Belüftung mit Wärmerückgewinnungssystem

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit Arden Immobilien kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % gesetzliche MwSt. ist bei notariellen Vertragsabschluss fällig und zu diesem Zeitpunkt vom Käufer an Arden Immobilien zu zahlen.

Widerrufsrecht:

Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

Geldwäsche:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Arden Immobilien nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GWG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie.

WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



ARDEN
IMMOBILIEN

Impressionen



Ansicht 2



Ansicht 3

WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



ARDEN
IMMOBILIEN



Ansicht 4



Essbereich

Ringstraße 46 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 973370
info@arden-immobilien.de • www.arden-immobilien.com

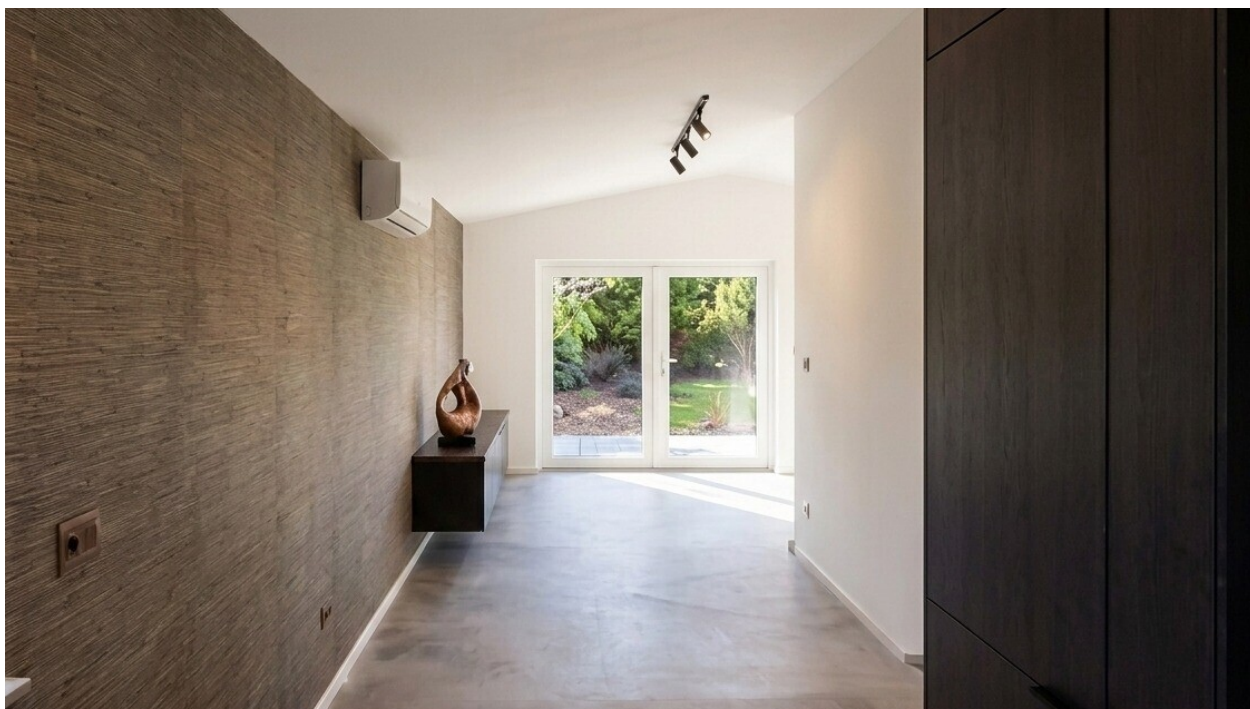
WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



ARDEN
IMMOBILIEN



Küche



Detail

Ringstraße 46 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 973370
info@arden-immobilien.de • www.arden-immobilien.com

WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



ARDEN
IMMOBILIEN



Bad

Ringstraße 46 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 973370

info@arden-immobilien.de • www.arden-immobilien.com

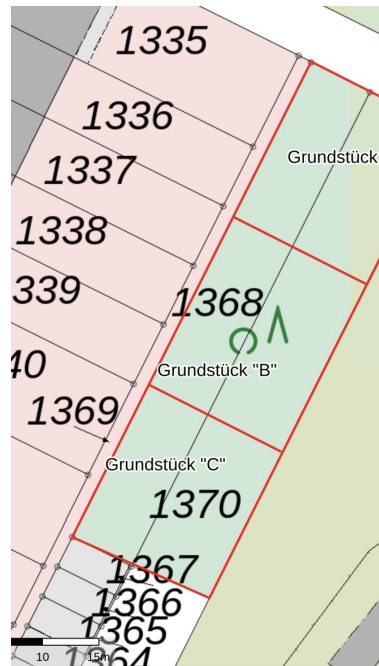
WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



Impressionen



Schlafen



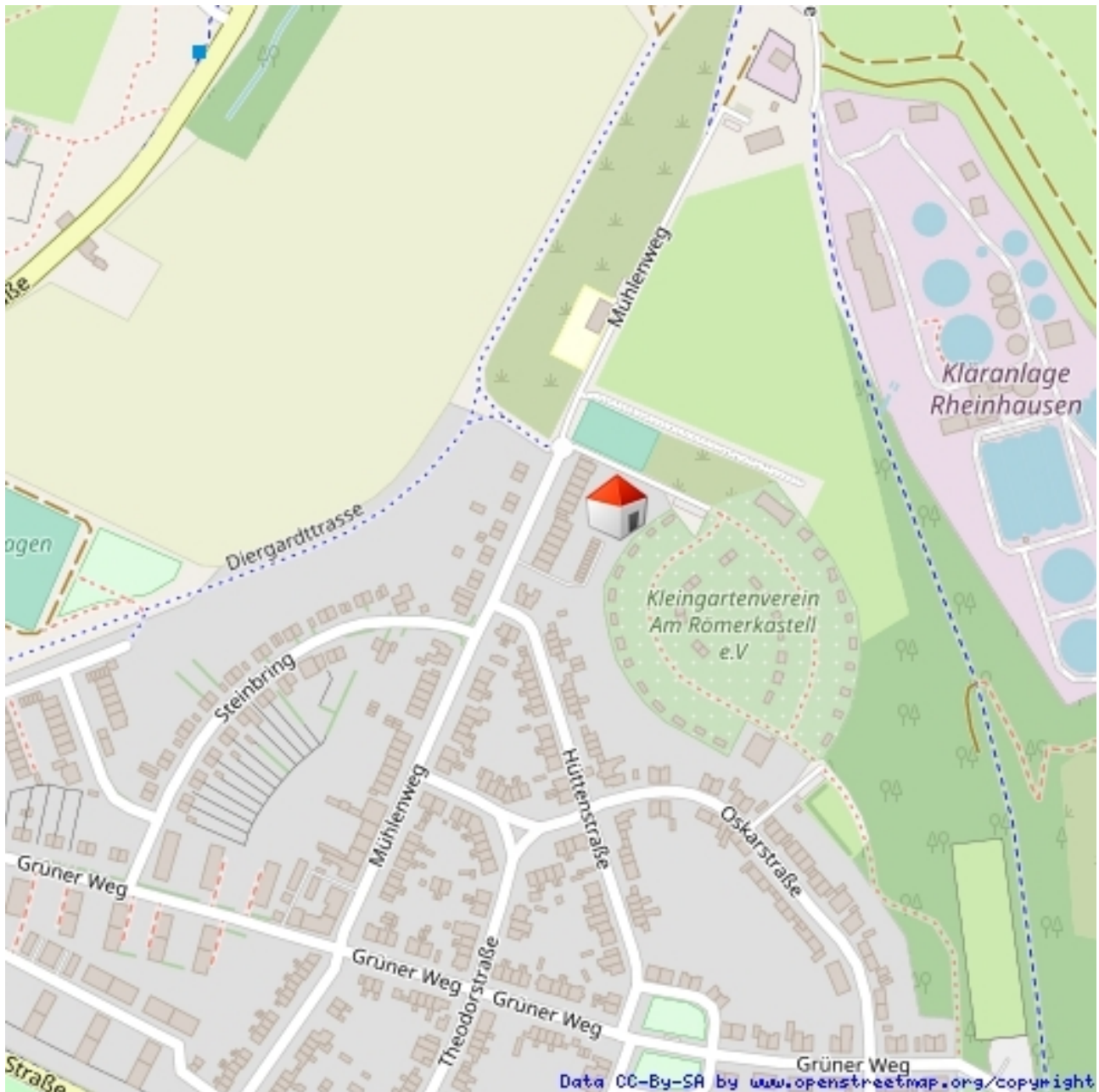
Lageplan

WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



ARDEN
IMMOBILIEN

Lageplan



Lageplan

WIR GEBEN IHREM LEBEN RAUM



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tanja Arden
Arden Immobilien
Ringstr. 46
47533 Kleve

Telefon: +49 2821 973370

Mobil: +49 173 54 58 634

E-Mail: info@arden-immobilien.de

Web: www.arden-immobilien.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ringstraße 46 • 47533 Kleve
Tel.: +49 2821 973370
info@arden-immobilien.de • www.arden-immobilien.com