Lichtdurchflutetes Modulhaus,
smarter Luxus auf kompakter Fläche
- mit Fördermöglichkeit -

47228 Duisburg
199.000,00 €



Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de

Daten im Überblick

ImmoNr	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
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. 216 m^2
Heizungsart	Wärmepumpe
Stellplätze	1 Freiplatz
Zustand	projektiert
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Endenergiebedarf	40 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	23.04.2036
Energieeffizienzklasse	A+
Kaufpreis	199.000,00 €
Käuferprovision	5,95 %

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de

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 drei hochwertige Modulhäuser im Erstbezug auf je ca. 216 m^2 großen Grundstücken. Dieses Projekt vereint naturnahes Leben mit einem hochmodernen, flächenoptimierten Wohnkonzept.

Zur Errichtung Ihres Modulhauses stehen drei unterschiedliche Grundstücke zur Auswahl. Auch begleiten wir Sie bei der Auswahl Ihres Modulhauses mit Erstwohnsitz.

Es erwarten Sie bis zu 49,99 m^2 Wohnfläche, die durch optimale Stauraumlösungen und ein durchdachtes Raumkonzept bestechen. Durchdacht bis in den letzten Winkel. Kompakte Häuser sind nur so gut wie die 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.

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de

Ausstattung Beschreibung

Kein Modulhaus gleicht dem anderen – deshalb bietet der Hersteller maßgeschneiderte Lösungen. Die Modulhäuser sind in verschiedenen Designs und Ausstattungen erhältlich. Kunden können zwischen unterschiedlichen Grundrissen, Materialien und Farben wählen, um ihr perfektes Zuhause zu gestalten.

Beispiel:

Bad

- ebenerdige Dusche über die gesamte Breite
- komplett ausgestattet

Schlafzimmer
- integrierter Kleiderschrank
- Klimagerät

Flur / Küche
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Induktionskochfeld (Vierkoch)
- Backofen
- Geschirrspüler
- Kühl- und Gefrierkombination

Gäste- / Arbeitszimmer
- separater Raum vorhanden

Wohn- und Essbereich
- offenes Konzept
- Satteldach nicht abgehangen großzügiges Raumgefühl
- Klimagerät (Heizen & Kühlen)
- große Schiebeelemente

Ausstattung / Technik
- dreifach verglaste Fenster
- PV Photovoltaikanlage

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de

- elektrische Außenjalousien an allen Fenstern
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Energieeffizient nach KfW 40 Standard
- Wärmepumpe (Luft/ Luft)

Bei der Herstellung modularer Häuser konzentriert sich der Hersteller in erster Linie auf hochwertige Materialien und Langlebigkeit.

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit Pinthal GmbH kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 5,95 %des Kaufpreises inklusive 19 % gesetzliche MwSt. ist bei notariellen Vertragsabschluss fällig und zu diesem Zeitpunkt vom Käufer an Pinthal GmbH 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 die Pinthal GmbH 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.

Impressionen



Beispiel 1



Beispiel 3

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 85
monique@pinthal.de• www.pinthal.de



Wohnzimmer Beispiel



Küche Beispiel

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de



Küche Beispiel



Wohnbereich Beispiel

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de



Wohnbereich Beispiel



Badezimmer Beispiel

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de



nähere Umgebung 1. Foto



nähere Umgebung 2. Foto

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de

Impressionen



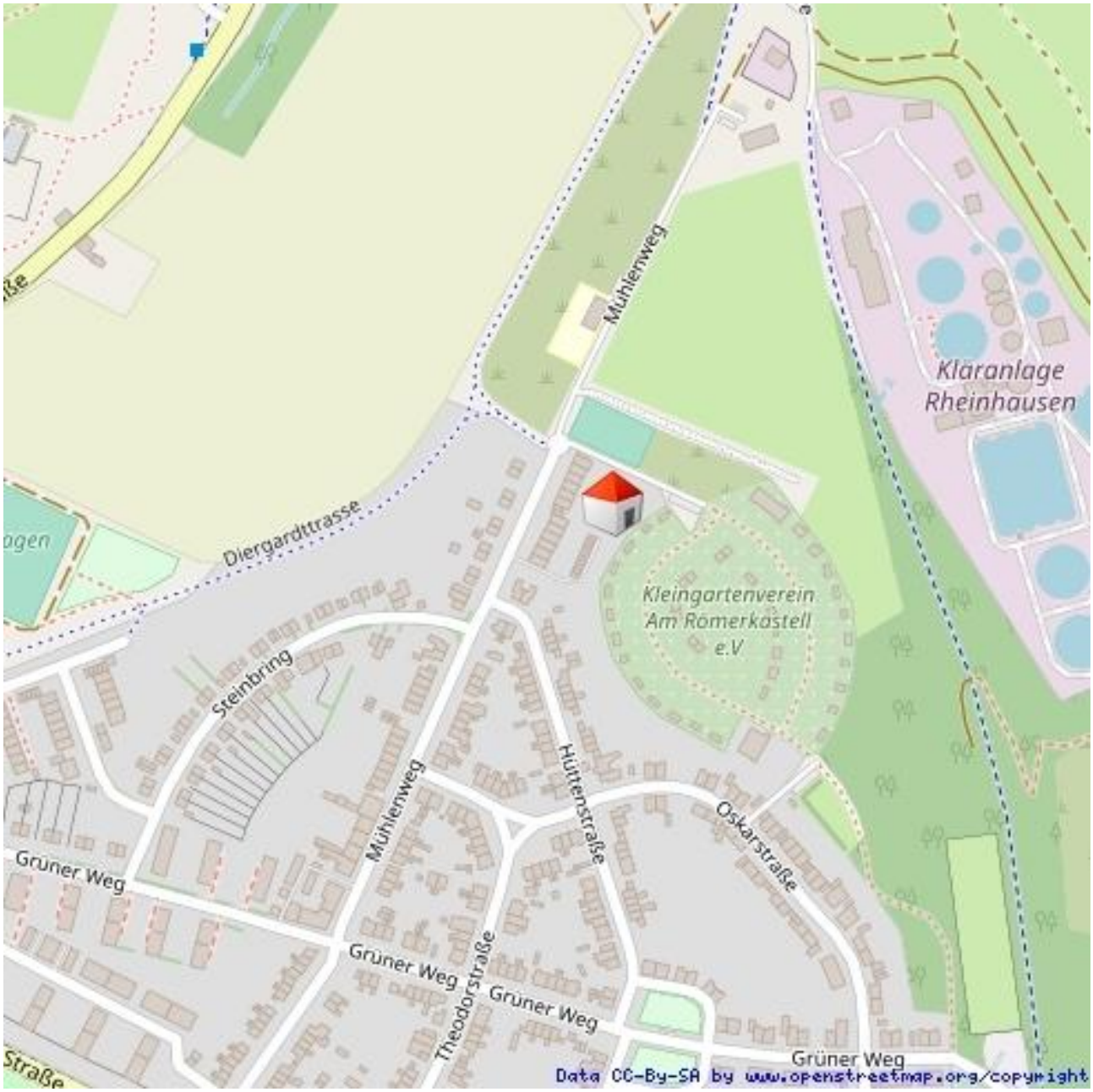
Schlafzimmer Beispiel



Flurkarte

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de

Lageplan



Lageplan

Riesengebirgsstraße 44 B • 47445 Moers
Tel.: +49 2841 999 89 87
kontakt@ig-tinys.de• www.ig-tinys.de

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Birgit Cornelissen
Pinthal GmbH
Riesengebirgsstraße 44 B
47445 Moers

Telefon: +49 2841 999 89 87

Mobil: +49 170 344 2832

E-Mail: birgit@pinthal.de

Web: www.ig-tinys.de

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.