



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AYa-63115

Wohn- und Geschäftshaus für Investoren in Duisburg-Ruhrort

Eckdaten

Kaufpreis 320.000,00 €
Kaufpreis pro m² 665,28 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	288,0 m²
Grundstücksfläche	230,0 m²
Gesamtfläche	400,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1912
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befeuern	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.10.2034
Energiekennwert	122 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstellungsdatum	14.10.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Lagebeschreibung: Begehrte Lage in Duisburg-Ruhrort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer attraktiven und zentralen Lage in Duisburg-Ruhrort, einem der charmantesten Stadtteile Duisburgs. Bekannt für seine maritime Atmosphäre und historische Bedeutung als Teil des größten Binnenhafens der Welt, bietet Ruhrort eine unvergleichliche Mischung aus urbanem Flair und traditioneller Architektur.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus:

Einkaufsmöglichkeiten: Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Einzelhandelsläden sind fußläufig erreichbar.

Gastronomie: Die Umgebung bietet eine breite Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars, die sowohl Einheimische als auch Besucher anziehen.

Verkehrsanbindung:

Autobahnen wie die A40 und A59 sind schnell erreichbar und verbinden Ruhrort mit dem gesamten Ruhrgebiet.

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Anbindung an die Duisburger Innenstadt sowie umliegende Städte gewährleistet.

Freizeit und Erholung

Die Lage bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

Rhein und Hafenpromenade: Nur wenige Gehminuten entfernt lädt die Promenade entlang des Rheins zum Spaziergehen, Radfahren oder Verweilen ein. Die Nähe zum Wasser verleiht dem Viertel eine einzigartige Lebensqualität.

Kulturelle Highlights: In Ruhrort befinden sich Museen, wie das Binnenschiffahrtsmuseum, und Veranstaltungsorte, die das kulturelle Angebot der Region bereichern.

Parks und Grünflächen: Ruhige Parks und Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten Platz zum Entspannen und Abschalten.

Attraktive Nachbarschaft

Der Stadtteil Ruhrort ist im Wandel und erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Investoren, Gewerbetreibenden und jungen Familien. Historische Gebäude treffen hier auf moderne Entwicklungen, was eine spannende Mischung aus Tradition und Innovation schafft.

Fazit

Die zentrale und vielseitige Lage in Duisburg-Ruhrort macht dieses Objekt besonders attraktiv – ob für Gewerbe, Wohnen oder eine Kombination aus beidem. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, einer hohen Lebensqualität und einer lebendigen Umgebung bietet diese Lage ein hervorragendes Potenzial für eine langfristig erfolgreiche Nutzung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Inmitten der zentralen und begehrten Lage von Duisburg-Ruhrort präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus auf einem Grundstück von 230 qm. Das Objekt kombiniert eine Gewerbefläche mit funktionalen Wohneinheiten, die teilweise modernisiert wurden, und bietet somit ein attraktives Angebot für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

Aufteilung der Flächen

Eine Gaststätte mit 112 qm Nutzfläche und einem dazugehörigen Kellerbereich von 81 qm, der vielfältige Lagermöglichkeiten eröffnet. Im Keller befinden sich zudem WC-Anlagen für Damen und Herren, die den Gästen der Gaststätte zur Verfügung stehen, sowie ein Personal-Umkleideraum, der die Anforderungen an ein Gastronomiekonzept erfüllt. Die Gaststätte ist eine in sich geschlossene Einheit und eignet sich ideal für eine langfristige Vermietung.

Obergeschosse:

1. Obergeschoss: Zwei Wohneinheiten mit Wohnflächen von 56,85 qm und 40,45 qm.

2. Obergeschoss: Zwei weitere Einheiten mit denselben Flächenaufteilungen von 56,85 qm und 40,45 qm.

Dachgeschoss: Zwei gemütliche Wohnungen mit 50,78 qm und 42,90 qm.

Alle Wohneinheiten sind kompakt geschnitten und bieten ein Wohn-/Schlafzimmer, eine separate oder offene Küche sowie ein Badezimmer – ideal für Singles oder Paare.

Baujahr und Modernisierungen:

Das Wohn- und Geschäftshaus stammt aus dem Jahr 1912 und wurde 1989 umfassend umgebaut und renoviert. Im Jahr 2001 wurde das Dach von einem Fachbetrieb überprüft, und die Fallrohre wurden erneuert. Die Fassadensanierung erfolgte 2004, und zwei Wohnungen wurden 2023 hochwertig saniert, einschließlich moderner Küchen mit Einbaugeräten, die den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden.

Hinweis: Der jetzige Eigentümer hat die beiden sanierten Wohnungen und die zwei frei gewordenen, renovierungsbedürftigen Wohnungen bewusst nicht vermietet, um dem neuen Investor oder Eigentümer die Möglichkeit zu geben, die Nutzung und Mietstruktur nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die nicht renovierten Wohnungen sowie das Treppenhaus befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bieten Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Besondere Merkmale:

Helle und gut geschnittene Wohnräume: Die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Flexibilität in der Nutzung: Das Objekt eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger wie für Eigennutzer.

Zentrale Lage: Duisburg-Ruhrort bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

Fazit

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint eine attraktive Lage mit der Möglichkeit, durch individuelle Renovierungen zusätzlichen Wert zu schaffen. Es bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kapitalanlage oder für die eigene Verwendung. Die teils modernisierten Wohneinheiten und die vielseitige Gewerbefläche machen dieses Objekt zu einer lohnenden Investition.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses vielseitigen Angebots!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattung: Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Potenzial

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg-Ruhrort überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, teilweise modernisierte Einheiten und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Ausstattung bietet eine solide Basis für komfortables Wohnen und Gewerbe, während die renovierungsbedürftigen Bereiche zusätzliches Gestaltungspotenzial bieten.

Gewerbefläche im Erdgeschoss

Gaststätte: Großzügige 112 qm Nutzfläche, ideal für Gastronomiebetriebe oder andere Gewerbeformen.

Kellerbereich: 81 qm, perfekt als Lagerfläche nutzbar, ausgestattet mit separaten WC-Anlagen für Damen und Herren.

Wohnungen in den Obergeschossen

Wohnflächen: Insgesamt sechs Wohneinheiten in den Obergeschossen mit Wohnflächen zwischen 40,45 qm und 56,85 qm, ergänzt durch zwei Dachgeschosswohnungen mit 50,78 qm und 42,90 qm.

Raumaufteilung: Alle Wohnungen verfügen über:

Ein Wohn-/Schlafzimmer,

Eine separate oder offene Küche,

Ein Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne oder Dusche.

Renovierungsstatus

Zwei Wohnungen wurden 2023 kernsaniert, einschließlich neuer Küchen mit modernen Einbaugeräten und zeitgemäßer Badezimmergestaltung.

Die restlichen Wohnungen sowie das Treppenhaus sind renovierungsbedürftig und bieten Flexibilität für eine individuelle Neugestaltung.

Bauliche Highlights

Fassade: Die Fassadensanierung im Jahr 2004 verleiht dem Gebäude ein ansprechendes und gepflegtes Äußeres.

Fenster: Großzügige, doppelverglaste Kunststofffenster in allen Einheiten sorgen für optimale Lichtverhältnisse und Energieeffizienz.

Bodenbeläge: Unterschiedliche Bodenbeläge in den Wohnungen, mit teils modernisierten Ausführungen.

Sanitär- und Küchenbereich

Moderne Ausstattung: Die kernsanierten Einheiten sind mit gut ausgestatteten Küchen und modernen Badezimmern versehen.

Sanitäranlagen: Hochwertige Materialien und funktionale Designs, ergänzt durch praktische Wandtuchhalter für zusätzlichen Komfort.

Technik

Heizung: Gas-Etagenheizungen in den Wohneinheiten gewährleisten eine individuelle und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

effiziente Wärme- und Warmwasserversorgung.

Elektrik: In den kernsanierten Einheiten erneuert; die übrigen Bereiche bieten Modernisierungspotenzial.

Zusätzliche Merkmale

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Perfekt geeignet für die Kombination aus Gewerbe und Wohnen, mit großem Potenzial für Mieter oder Eigennutzer.

Fazit

Die Ausstattung dieses Wohn- und Geschäftshauses vereint funktionalen Komfort mit vielversprechenden Gestaltungsmöglichkeiten. Die teils modernisierten Einheiten bieten bereits einen hohen Standard, während die renovierungsbedürftigen Bereiche kreative Freiheit für eigene Projekte eröffnen. Diese Immobilie ist eine hervorragende Option für Investoren oder Eigennutzer, die Wert auf Standort, Flexibilität und Entwicklungspotenzial legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

FALC Immobilien ist ein deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen, das sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien spezialisiert hat. Als innovatives Lizenzsystem sind wir breit aufgestellt und agieren im krisensicheren deutschen Immobilienmarkt.

Unser vorrangiges Ziel ist es, unsere Immobilienkunden ganzheitlich und individuell zu betreuen. Wir legen großen Wert auf Ehrlichkeit und Seriosität und ergreifen alle erforderlichen Maßnahmen, um Ihre Immobilie optimal zu vermarkten. Im Gegensatz zu vielen regional tätigen Maklern verfügen wir über das innovative Know-how, das heutzutage für zeitgemäße Immobilienvermarktung unerlässlich ist, sowie über ein weitreichendes Netzwerk von mehr als 140 Partnern in ganz Deutschland.

Vertrauen Sie uns Ihren wertvollsten Besitz an. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern stehen Ihnen auch am Wochenende zur Verfügung. Wenn Sie interessiert sind, teilen Sie uns bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Wenn Sie Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten möchten, rufen Sie uns an. Unser Team steht Ihnen von Montag bis Sonntag von 6.00 bis 22.00 Uhr persönlich zur Seite. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien - Mehr geht nicht!

***FALC Immobilien Düsseldorf
Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)
Mobil: 0171-8696166
Büro: 0211-15848759
Kostenlose Hotline: 0800 - 646 0 646***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

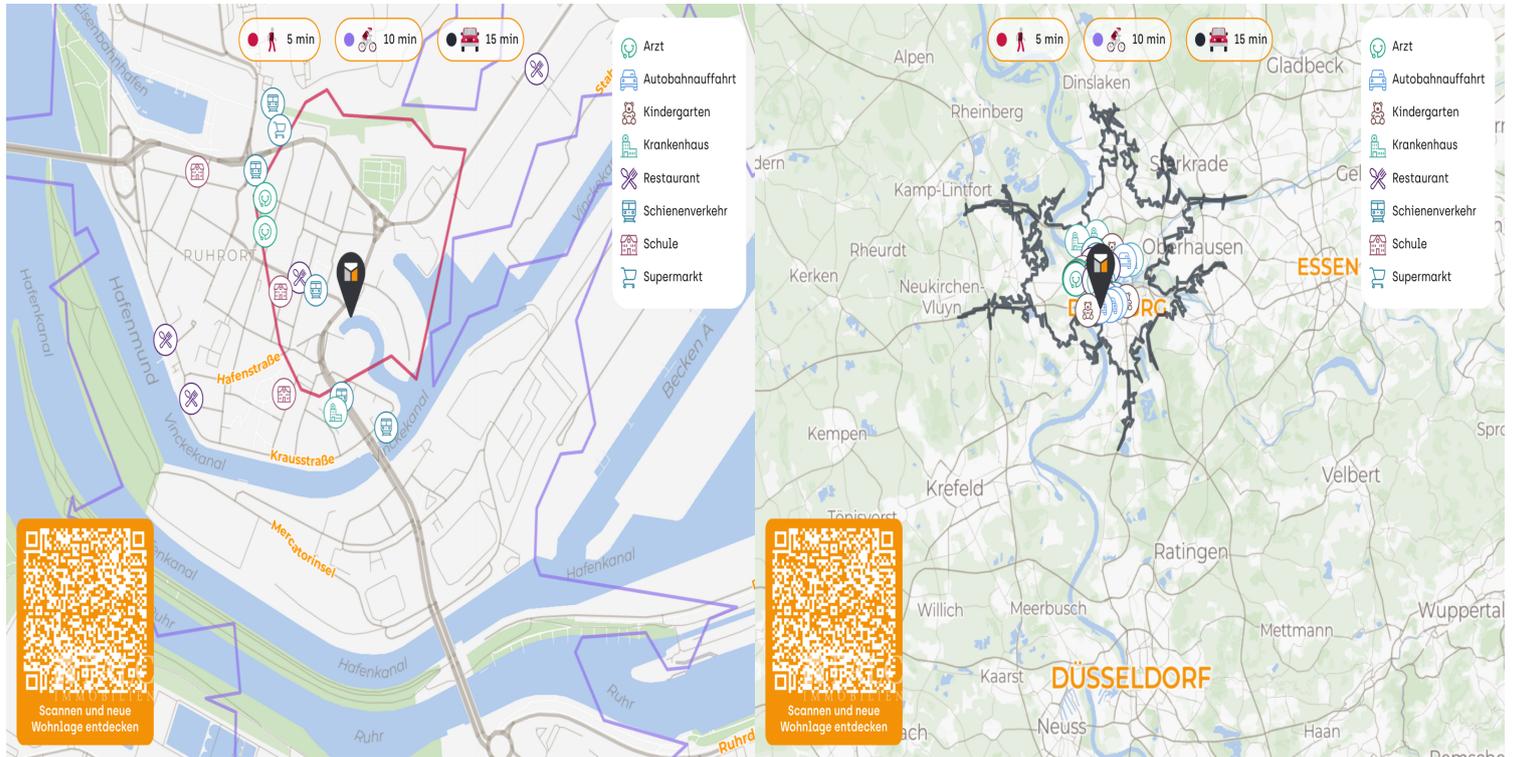
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



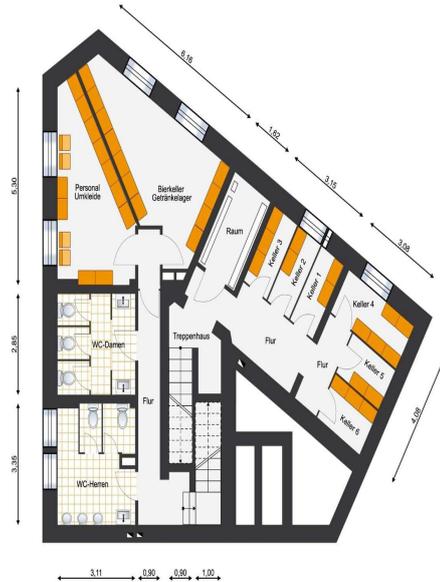
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

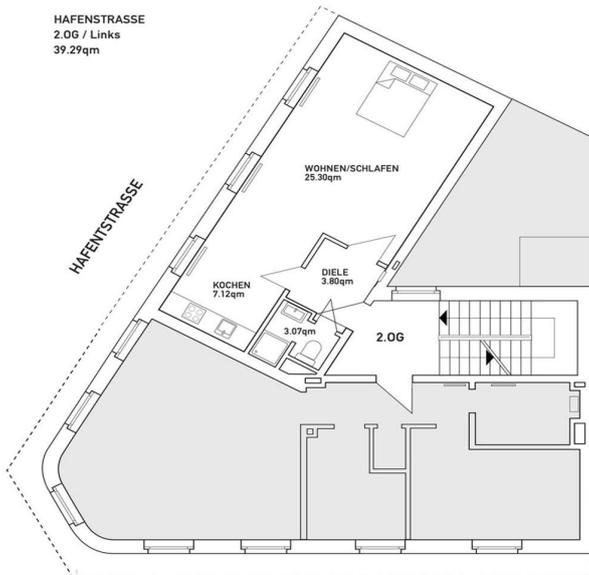


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

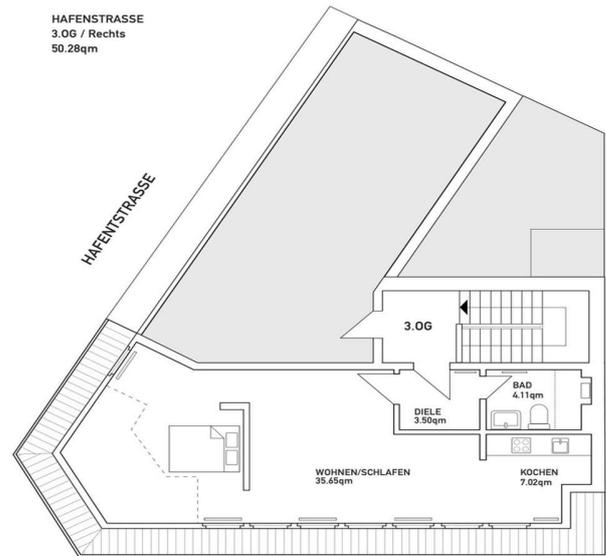
IMMOMANAGER

HAFENSTRASSE
2.OG / Links
39.29qm



AMTSGERICHTSTRASSE

HAFENSTRASSE
3.OG / Rechts
50.28qm



AMTSGERICHTSTRASSE

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)