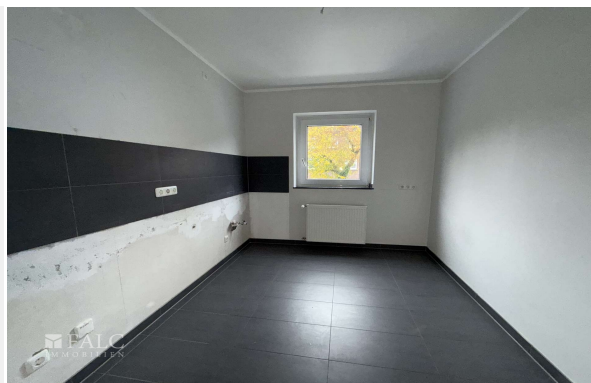




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IsBu-74279

Top-renovierte Wohnung in Duisburg – modernes Wohnen auf hohem Niveau

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

219.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

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 | 81,5 m² |
| Grundstücksfläche | 1.135,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 3,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2,0 |
| Anzahl Badezimmer | 2,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Baujahr | 1967 |
| Zustand | Vollsanziert |
| Ausstattungskategorie | Standard |
| WG-Geeignet | |
| Bad | Wanne |
| Bodenart | Fliesen, Laminat |
| Heizungsart | Etage |
| Befuerung | Gas |
| Unterkellert | Keller |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 14.10.2035 |
| Energieträger | Gas |
| Stromwert | 55.2 |
| Energieeffizienzklasse | B |
| Ausstelldatum | 15.10.2025 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Lage

? Zentrale Lage & gute Anbindung

- **Neudorf ist ein Stadtteil nahe der Innenstadt, mit direkter Anbindung in alle Richtungen, ideal für Urbanität und Mobilität.**
- **Die Straße, in der sich das Objekt befindet, ist eine gut frequentierte Wohn- und Nebenstraße mit sinnvoller Infrastruktur: Geschäfte, Dienstleister und ÖPNV-Haltestellen liegen in erreichbarer Nähe.**
- **Auch Pendler profitieren von der Lage: Gute Verbindung zu Hauptverkehrsachsen und öffentlichem Nahverkehr.**

? Infrastruktur & Alltag

- **Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomische Angebote sind im Umfeld vorhanden — kurze Wege fürs Shopping oder einen Kaffee zwischendurch.**
- **Kindergarten, Schulen oder weiterführende Einrichtungen sowie medizinische Praxen sind im Viertel gut erreichbar – das erleichtert den Alltag besonders.**
- **Öffentlicher Verkehr und Verkehrsverbindungen: Die Lage bietet schnellen Zugang zu Bus- und Bahnlinien sowie kurzen Wegen zur Innenstadt beziehungsweise ins Umland.**

? Wohnqualität & Umfeld

- **Trotz städtischem Umfeld ist die Wohnlage ruhig genug, um sich zurückziehen zu können – beispielsweise durch Seitenstraßen oder begrünte Areale nahebei.**
- **Der Mix aus Alt- und Neubauten verleiht dem Viertel einen angenehmen, urbanen Charakter mit Charme und Substanz.**
- **Wer Wert auf lebendige Umgebung mit Kultur, Gastronomie und Community legt, findet hier eine passende Umgebung.**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Der erste Eindruck stimmt? Besichtigen Sie die Wohnung hier im Detail:
<https://app.immviewer.com/portal/tour/3133384?accessKey=68bf>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über 81,49 m² und bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Diele, die Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet.

Das geräumige Wohnzimmer ist der perfekte Ort für gemütliche Abende und führt direkt auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, während das zusätzliche Zimmer flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet genügend Raum für Ihre täglichen Bedürfnisse. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein weiteres Highlight ist der Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

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

Eckdaten auf einen Blick:

- Baujahr: 1967
- Bauart: Massiv
- Wohnfläche: 81,49 qm
- Deckenhöhe: 2,55 m
- Zimmer: 3,5
- Gesamte Wohneinheiten: 8 WE
- Etage: 1. OG
- Lage im Bau: rechts
- Status: Leerstand
- Erhaltungsrücklage: 66.075,25 € (zum 31.12.2024)
- Garage 14 qm
- Gas-Etagenheizung (2018)

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.

Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

FALC Immobilien Essen

Isa Butany

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0176 64 173 703 *WHATSAPP-BUSINESS*

Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 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



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](#)