



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MoKa-74436

Kombi-Objekt: Wohnen, Büro, Werkstatt & Lagerfläche – Top Lage Duisburg Zentrum

Eckdaten

Kaufpreis	950.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.073,99 €
Provision	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	307,5 m²
Grundstücksfläche	563,0 m²
Gesamtfläche	1.380,4 m²
Anzahl Zimmer	13,0
Anzahl Schlafzimmer	10,0
Anzahl Badezimmer	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Renovierungsbedürftig
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Öl
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	31.10.2029
Energiekennwert	242 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	01.11.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage in der Nähe des Duisburger Hauptbahnhofs und der Autobahn. Diese zentrale Position garantiert eine ausgezeichnete Erreichbarkeit und ermöglicht eine schnelle und bequeme Mobilität in alle Richtungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Der Duisburger Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Verbindungen in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch Bus- und Bahnverbindungen sind bequem erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Die nahegelegene Autobahn sorgt für eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz, was Pendlern sowie Reisenden zugutekommt.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte wie Netto Marken-Discount sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl an Produkten. Zudem befinden sich in der Umgebung diverse Restaurants, die eine abwechslungsreiche Gastronomie bieten.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die Nähe zu medizinischen Einrichtungen. Das Gesundheitszentrum Duisburg-Stadtmitte ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet umfassende medizinische Versorgung. Auch mehrere Arztpraxen sind in der Umgebung angesiedelt, was eine schnelle und unkomplizierte Gesundheitsversorgung sicherstellt.

Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 25 Kilometern Entfernung gelegen und bietet eine hervorragende Anbindung an nationale und internationale Flugziele. Diese Nähe ist besonders vorteilhaft für Geschäftsreisende und internationale Besucher.

Zusammenfassend bietet die Lage der Immobilie eine ideale Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Dies macht sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit in einem dynamischen Umfeld.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine seltene Investmentmöglichkeit in gefragter Lage. Die Liegenschaft umfasst zwei separate Grundstücke in der Tiergartenstraße 17 und 19, die aufgrund des gemeinsamen Eigentümers als wirtschaftliche Einheit veräußert werden. Dieses besondere Objekt bietet eine interessante Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen und verbindet langfristige Vermietungsperspektiven mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt sechs Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 307 m². Die Wohnungen sind in 13 Zimmer aufgeteilt – darunter zehn Schlafzimmer und sechs Badezimmer – und bieten großzügigen Wohnraum. Alle sechs Wohnungen sind aktuell vollvermietet und erzielen eine Nettokaltmiete von 8 € pro Quadratmeter, was stabile und planbare Erträge garantiert.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Tiergartenstraße 17. Die Werkstatt mit angrenzendem Bürobereich ist bereits vermietet und eignet sich ideal für Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe. Darüber hinaus stehen mehrere Lagerflächen zur Verfügung – sowohl im 1. Obergeschoss als auch im 2. Obergeschoss des Gewerbegebäudes, die derzeit nicht vermietet sind. Dadurch ergeben sich für zukünftige Eigentümer zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten sowie Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen.

Die Verbindung aus vollständig vermieteten Wohnflächen, einer bereits vermieteten Werkstatt sowie weiteren frei verfügbaren Gewerbe- und Lagerflächen macht dieses Objekt zu einer vielseitigen und besonders attraktiven Kapitalanlage. Die stabile Vermietungssituation, kombiniert mit dem Entwicklungspotenzial der Gewerbebereiche, bietet Investoren eine hervorragende Grundlage für langfristig erfolgreiche Erträge

Ausstattung

*Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und großer Werkstatt
2 Grundstücke – Tiergartenstraße 17 & 19 – werden als wirtschaftliche Einheit verkauft*

Die wichtigsten Details:

- *Grundstücksgröße: ca. 563 m²*
- *Wohnfläche: ca. 307,45 m²*
- *Gewerbefläche: großzügige Werkstatt mit Büro und Lagerflächen*
- *Gesamtnutzfläche: ca. 956,95 m²*
- *Anzahl der Wohneinheiten: 6*
- *Zimmeranzahl: 13 (davon 10 Schlafzimmer)*



- **Badezimmer: 6**
- **Nutzung: Wohn- und Gewerbeflächen**
- **Vermietbarkeit: stabile Mieteinnahmen durch Mischstruktur**
- **Zustand: renovierungsbedürftig, vielseitig nutzbar**

Aufteilung der Flächen:

Erdgeschoss: ca. 310 m² (Werkstatt, Büro & Lager)

1. OG links: ca. 61,70 m² (Wohnfläche)

1. OG links – Nutzfläche: ca. 231,40 m² (zusätzliche Lagerflächen)

1. OG rechts: ca. 27,30 m² (Wohnfläche)

2. OG rechts: ca. 28,10 m² (Wohnfläche)

2. OG links: ca. 62,70 m² (Wohnfläche)

3. OG rechts: ca. 26,25 m² (Wohnfläche)

3. OG links: ca. 101,40 m² (Wohnfläche)

Dachgeschoss: ca. 79,40 m² (nicht ausgebaut, potenzielle Lagerfläche)

Gewerbeinheit – Tiergartenstraße 17:

- **Großzügige Werkstatt – ideal für Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe**
- **Angrenzender Bürobereich**
- **Lagerflächen direkt über der Werkstatt**
- **Zusätzliche Lagermöglichkeiten im 2. Obergeschoss**

Besondere Merkmale der Immobilie:

- **Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung**
- **Mehrere Lagerflächen und Büroeinheiten**
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Investoren und Selbstnutzer**
- **Attraktive Ausgangslage für langfristige Kapitalanlage**



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

Reza Kardanpour

Mobil: 0163 52 11 580 *WHATSAPP-BUSINESS*

Hotline (Mo. – So. | 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 646 0 646

BITTE SENDEN SIE UNS UNBEDINGT EINE SCHRIFTLICHE KONTAKTANFRAGE UND LADEN DAS EXPOSÉ HERUNTER, BEVOR SIE TELEFONISCHEN KONTAKT ZU UNS AUFNEHMEN, DA WIR IHRE ANFRAGE ANSONSTEN NICHT ZUORDNEN KÖNNEN!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



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

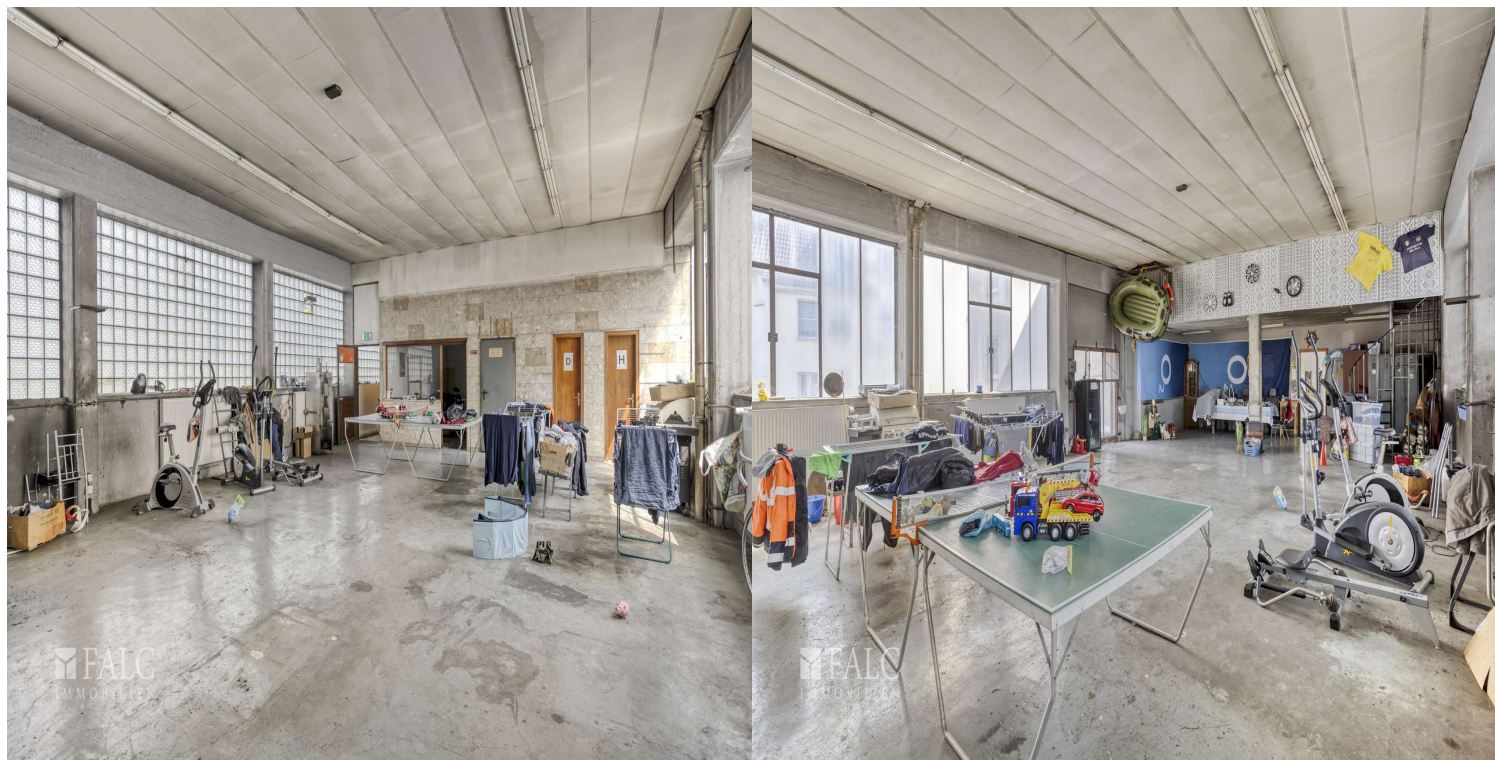
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



WP



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](#)



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



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](#)



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

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



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

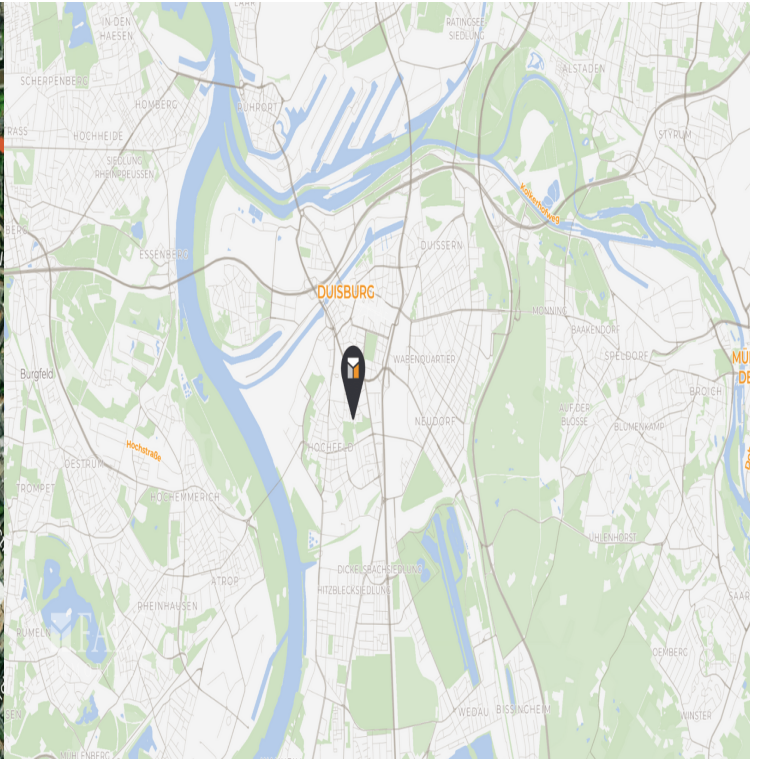
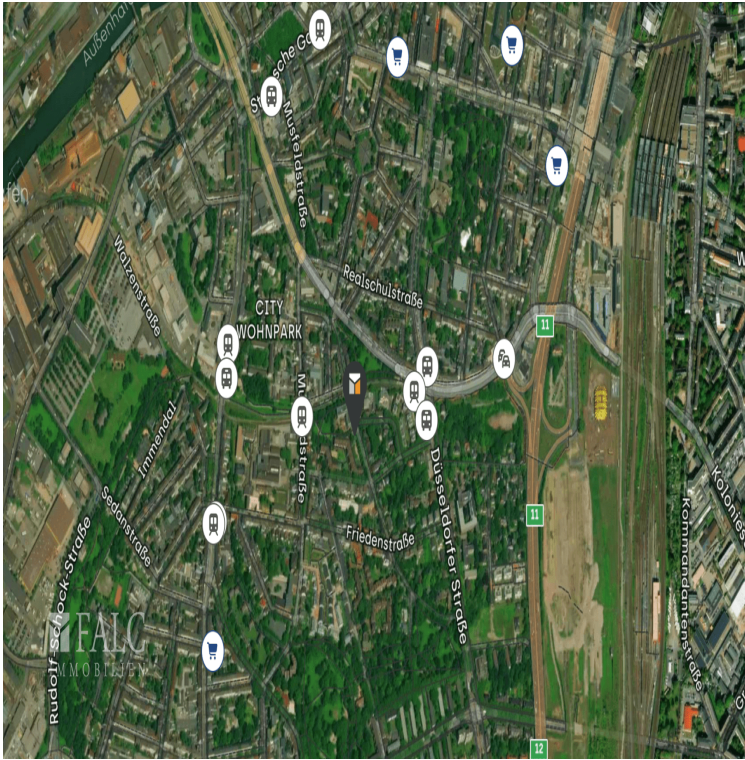
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

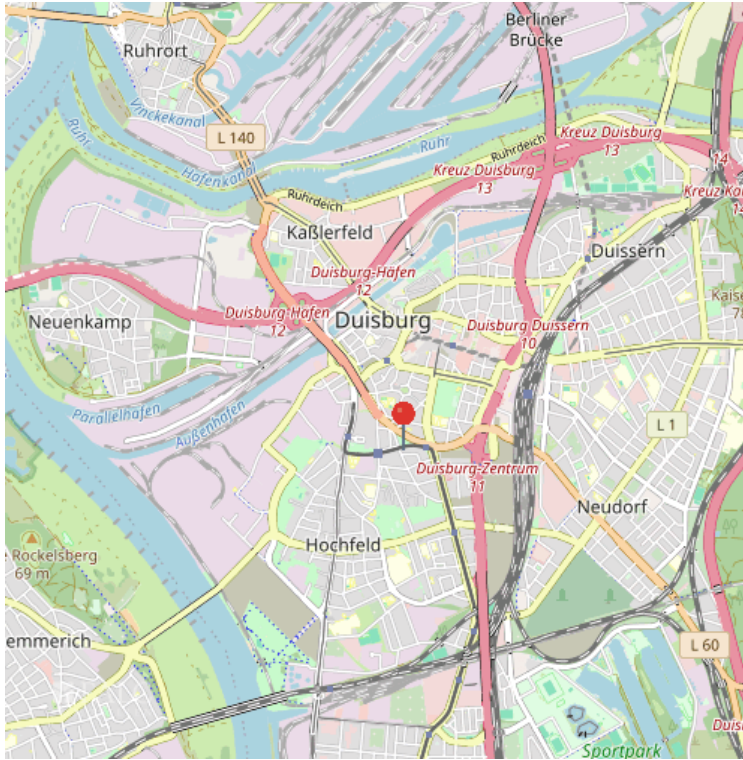




WP Immo Manager

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

WP Immo Manager

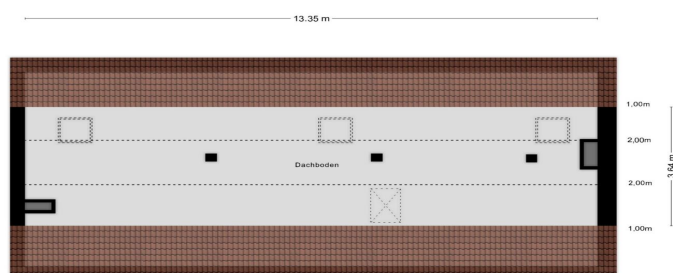
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

3. Obergeschoss



Dachgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)