



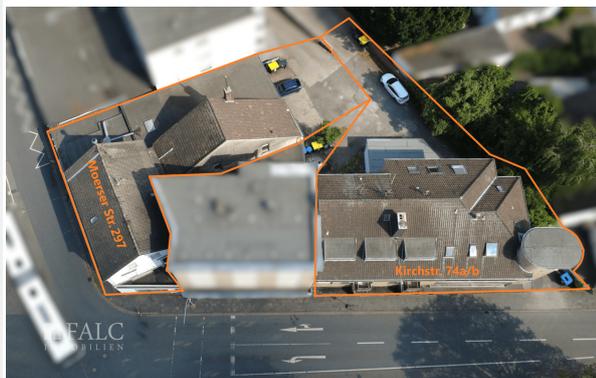
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-THL-23157

**Zentral. Solide. Vielseitig. Kapitalanlage in Duisburg-Hochheide mit Gewerbe & Wohnen**

### Eckdaten

Kaufpreis

600.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>497,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>549,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1907</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.08.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>311</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.08.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage von Duisburg-Hochheide, direkt an der Moerser Straße – einer lebendigen und gut angebundenen Verkehrsachse mit urbanem Flair. Die zentrale Lage gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.**

**Die Bushaltestelle Hochheide Markt liegt nur ca. 150 Meter entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Duisburger Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen und Nachbarstädten. Bushaltestellen für folgende Buslinien befinden sich vor Ort (Haltestelle Hochheide Markt):**  
**Linie 929 Duisburg Hbf. - Neukirchen-Vluyn resp. Venlo**  
**Linie 926 Duisburg Universität Nord - Homberg Birkenstr.**  
**Linie 911 Duisburg-Ruhrort - Kamp-Lintfort**  
**Linie 917 Duisburg-Hochheide - Duisburg-Beeck**

**Für Pendler stellt der Bahnhof Moers (ca. 2.600 Meter entfernt) eine hervorragende Möglichkeit dar, den regionalen Zugverkehr zu nutzen.**

**Die Autobahnauffahrt zur A40 befindet sich in etwa 1.600 Metern Entfernung und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Ob Richtung Duisburg-Zentrum, Oberhausen oder Richtung Rhein – von hier aus sind Sie in alle Richtungen gut vernetzt.**

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Umgebung. Supermärkte wie Kaufland, Aldi Süd und Edeka sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Apotheken, Bäckereien, Banken sowie weitere Dienstleister sind ebenfalls entlang der Moerser Straße angesiedelt.**

**Auch die medizinische Versorgung ist gesichert – die Helios Klinik Duisburg-Homberg ist etwa 2,5 km entfernt und bietet umfassende stationäre und ambulante Leistungen. Zudem befinden sich weitere Arztpraxen u.a. am Hochheide Markt, in der Kreuzstraße, in der Moerser Straße und in der Kirchstraße.**

**Insgesamt bietet die Lage der Moerser Straße 297 eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, guter Infrastruktur und hohem Alltagskomfort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und wichtigen Verkehrsknotenpunkten macht die Immobilie zu einem attraktiven Standort mit nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

*Beim Betreten dieses beeindruckenden Hauses aus dem Jahr 1907 werden Sie sofort von der historischen Architektur und dem Charme des Gebäudes begeistert sein. Das Objekt erstreckt sich über drei Etagen, hat drei gutgehende Gewerbeeinheiten, drei Wohnungen und ist teilweise unterkellert.*

*Die drei, sich im Erdgeschoss befindenden Ladenlokale, bieten eine stabile Einnahmequelle und eine langfristige Rendite. Diese Geschäfte sind direkt vom Eingangsbereich aus zugänglich, im Stadtteil und der Moerser Straße gut bekannt und tragen zur lebendigen Atmosphäre des Hauses bei.*

*Der Zugang zu den Obergeschossen mit den drei Wohneinheiten erfolgt über den Hauseingang an der Kirchstraße. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten; eine dieser Einheiten ist derzeit vermietet, während die andere frisch renoviert und bezugsfertig ist. Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit, die bis zum 01.08.2025 vermietet ist.*

*Die Energieeffizienzklasse H weist auf den historischen Charakter des Gebäudes hin, bietet jedoch auch Potenzial für zukünftige Modernisierungen und energetische Verbesserungen.*

### **Fazit:**

*Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Duisburg-Hochheide bietet eine seltene Gelegenheit, in ein historisches Anlageobjekt mit stabilen Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial zu investieren. Die Kombination aus vermieteten Gewerbeeinheiten, flexibel nutzbaren Wohneinheiten, Stellplatz, Balkon und dem einzigartigen Altbaucharakter macht dieses Objekt besonders interessant für Kapitalanleger mit Weitblick.*

*Ein bedeutender Vorteil dieser Liegenschaft: Direkt angrenzend befinden sich ein weiteres Mehrfamilienhaus auf dem Nachbargrundstück in der Kirchstraße 74a und 74b, das ebenfalls zum Verkauf steht. Damit bietet sich eine einmalige Gelegenheit, ein geschlossenes Ensemble aus zwei Gebäuden mit insgesamt stabiler Wohn- und Gewerbefläche zu erwerben – ideal für strategische Investoren mit Weitblick.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Ausstattung zur Moerser Straße 297:**

- **Solides Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1907.**
- **Ca. 497 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, verteilt auf drei Etagen.**
- **Drei vermietete Ladenlokale im Erdgeschoss mit stabilen Gewerbeeinnahmen.**
- **Drei vermietete Wohnungen mit funktionalen Grundrissen und hellen Räumen.**
- **Teilweise unterkellert, zusätzlicher Stauraum vorhanden.**
- **Großzügige und helle Raumaufteilung in den Wohnungen.**
- **Angrenzend an ein weiteres Mehrfamilienhaus (Kirchstraße 74a/74b) – ideal als Paketlösung für Investoren**

## **Sonstiges**

**Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an. Diese wird Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen mit unvollständigen Angaben der Kontaktdaten nicht bearbeiten.**

**Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Exposé-Angaben übernehmen wir keine Gewähr.**

**Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir bieten Ihnen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr eine kostenlose Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns erreichen können. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf weitere Angebote.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

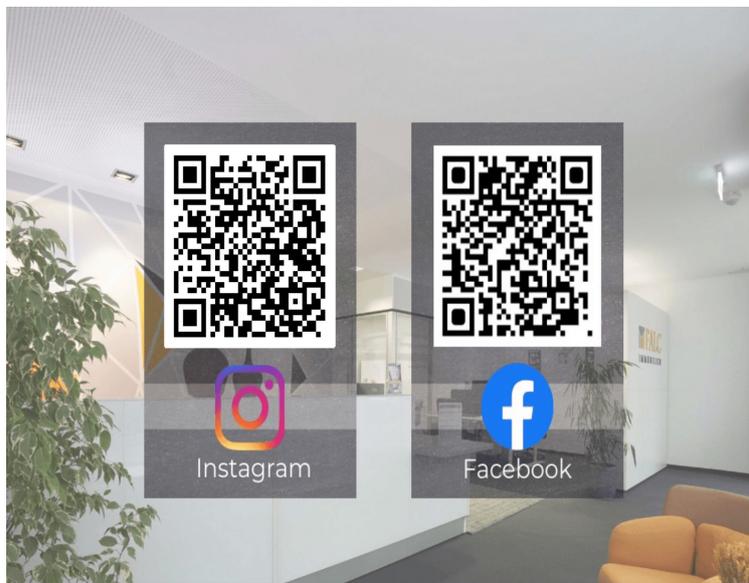
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



### AUSGEZEICHNET

GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT

MADE IN GERMANY



### EINFACH MEHR.

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER

**AUSGEZEICHNET**

GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT



MADE IN GERMANY



**EINFACH MEHR**



1. Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)