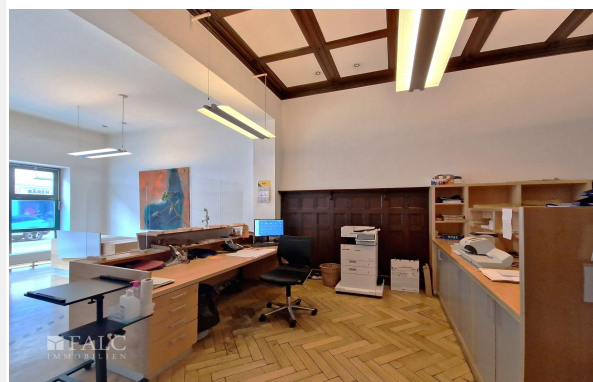
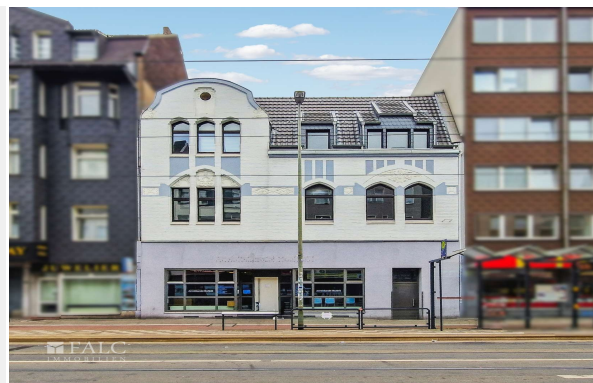




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-67628

Kanzlei, Galerie oder Agentur: Stilvolles Kontorhaus mit Garten und 18 Garagen

Eckdaten

Kaufpreis

495.000,00 €

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

Grundstücksfläche	1.219,0 m²
Bürofläche	416,0 m²
Anzahl Zimmer	13,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	18,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1907
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Teppich
Befeuern	Fernwärme
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.08.2035
Energiekennwert	140 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	05.08.2025
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Objekt liegt im Ortsteil Hochfeld des Stadtbezirks Duisburg-Mitte an der Westseite der Wanheimer Straße. Der Gebietscharakter der näheren Umgebung wird überwiegend durch eine mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebebauung mit Geschäftslokalen in den Erdgeschossbereichen geprägt.

Duisburg-Hochfeld liegt rechtsrheinisch und befindet sich südwestlich der Duisburger Altstadt. Der Stadtteil wird im Westen durch den Rhein, im Süden durch die Bahnstrecke Duisburg–Mönchengladbach und im Osten durch das Dellviertel begrenzt. Auf der gegenüber liegenden linken Rheinseite liegt der Stadtbezirk Rheinhausen.

Hochfeld verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Die ideale Anbindung an die A59 sorgt für eine schnelle Verbindung an die benachbarten Städte im Ruhrgebiet. Der öffentliche Nahverkehr ist direkt vor der Haustür. Schulen und Kindergärten sowie Ärzte und Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wer bei Hochfeld nur an dicht besiedelten Wohnraum und die aktuelle gastronomische Szene denkt, der tut dem Duisburger Stadtteil Unrecht – Hochfeld hat durchaus schöne und interessante Ecken zu bieten.

Mit den benachbarten Stadtteilen Neudorf, dem beliebten Dellviertel und dem Duisburger Zentrum, liegt der Stadtteil sehr zentral, hat dennoch durch die Nähe zum Rhein und Rheinpark, einen Ausgleich zum Stadtleben. Der Sportpark Wedau mit seiner wunderschönen Sechs-Seen-Platte ist ein begehrtes Ausflugsziel für Familien und in wenigen Autominuten erreicht.

Im Jahr 2009 wurde die Promenade am Rhein eröffnet, heute erstreckt sich ein Schritt für Schritt zugänglich gemachter öffentlicher Park (Rheinpark) zwischen der Brücke der Solidarität und der Hochfelder Eisenbahnbrücke mit dem Kulturhafen entlang des Rheins. Schiffe ziehen vorbei, während man selbst über die 1,4 Kilometer lange Uferpromenade spaziert oder von einer der zahlreichen Bänke auf das Wasser schaut. Sogar einen kleinen Strand mit Liegen findet man hier vor.

Objektbeschreibung

Willkommen in einem einzigartigen Geschäftshaus mit besonderem Flair – repräsentativ, funktional und mit unvergleichlichem Charakter.

Das im Jahr 1907 erbaute und kontinuierlich gepflegte Gebäude liegt in zentraler Lage von Duisburg-Hochfeld. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 416 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.219 m² bietet es ideale Voraussetzungen für Kanzleien, Agenturen, Galerien oder andere

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

anspruchsvolle Nutzungen.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch eine klare Struktur:

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Empfangsbereich, ein Wartezimmer sowie Besprechungsräume – perfekt geeignet für die Mandanten- oder Kundenbetreuung. Von hier aus haben Sie zudem direkten Zugang zu einem kleinen, durch eine Mauer abgetrennten Garten mit altem Baumbestand. Dieser nicht einsehbare Außenbereich bietet sich ideal für eine sommerliche Mittagspause im Grünen oder als beruhigender Blickfang aus dem Besprechungszimmer an. Die repräsentativen Räume im Ober- und Dachgeschoss sind ein besonderes Highlight: Hier erwartet Sie der Charme der „Goldenen 20er Jahre“ – hohe Decken, stilvolle Details und ein Ambiente, das Tradition und Eleganz verbindet.

Im Kellergeschoss bietet ein weitläufiges Archiv reichlich Platz für Akten, Unterlagen oder Lager.

Der Außenbereich überzeugt mit einem lukrativen Garagenhof mit insgesamt 18 Garagen – eine Seltenheit in dieser Lage. Die Garagen sind sowohl für den Eigenbedarf nutzbar als auch separat vermietbar und bieten damit ein attraktives Zusatzeinkommen.

Zur Ausstattung zählen unter anderem eine Einbauküche, Gäste-WCs, ein Balkon sowie der gepflegte Gartenbereich, der die Aufenthaltsqualität zusätzlich steigert.

Das Haus eignet sich hervorragend für repräsentative Nutzungen: Eine Kanzlei findet hier ebenso ideale Bedingungen wie eine Galerie, Kreativagentur oder andere Unternehmen, die Wert auf Ambiente, Funktionalität und zentrale Erreichbarkeit legen.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung – nur wenige Minuten zur A59, Straßenbahn- und Buslinien in direkter Nähe – ist das Objekt sowohl für Kunden als auch Mitarbeiter optimal erreichbar.

Fazit:

Dieses Geschäftshaus, aktuell genutzt von einer Rechtsanwaltskanzlei, verbindet historische Eleganz mit funktionaler Raumaufteilung, einem geschützten Garten als Ruheoase und außergewöhnlichem Zusatznutzen durch den großen Garagenhof. Ein idealer Standort für Unternehmen, die Wert auf repräsentatives Arbeiten und eine gute Adresse legen.

Aktuell sind alle Garagen solide vermietet und erwirtschaften eine Jahresnettomiete von ca. 10.200 €.

Das Haus wird zum 01.04.2026 frei. Die jährlichen Mieteinnahmen für das Geschäftshaus liegen aktuell bei ca. 40.000 €.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- **Baujahr / Bauweise:** Massives Geschäftshaus von 1907, voll unterkellert, gepflegter Gesamtzustand
- **Nutzfläche:** ca. 416 m², verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss
- **Grundstück:** ca. 1.219 m², ruhige Gartenfläche, mit Garagenhof, 18 Einzelgaragen
- **Aktuelle Nutzung:** Repräsentative Räume einer Rechtsanwaltskanzlei

Innenausstattung

- **Erdgeschoss:** Empfangsbereich, Wartezimmer, Besprechungsräume mit Zugang zum Garten
- **Ober- und Dachgeschoss:** repräsentative Räume im Stil der „Goldenen 20er Jahre“ mit hohen Decken und stilvollen Details
- **Insgesamt 13 Büroräume**
- **Kellergeschoss:** großzügiges Archiv mit viel Staufläche (2,50 m Raumhöhe)
- **Sanitäre Einrichtungen:** Vollbadezimmer plus zwei Gäste-WCs
- **Balkon:** zusätzlicher Außenbereich

Außenbereich

- **Garten:** kleiner, durch eine Mauer abgetrennter und nicht einsehbarer Garten mit altem Baumbestand – ideal für Pausen oder als Blickfang vom Besprechungszimmer
- **Garagenhof:** 18 Garagen – nutzbar für Eigennutzer oder als attraktive Vermietungsoption
- **Weitere Flächen:** zusätzlicher Abstellraum

Besondere Merkmale

- **Repräsentative Architektur mit historischem Flair**
- **Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden und aus dem Baujahr restaurierten Holzvertäfelungen**
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Kanzlei, Galerie, Agentur oder vergleichbare Unternehmen**
- **Gute Infrastruktur und hervorragende Verkehrsanbindung (A59, ÖPNV in direkter Nähe)**

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

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 Ihr Angebot.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

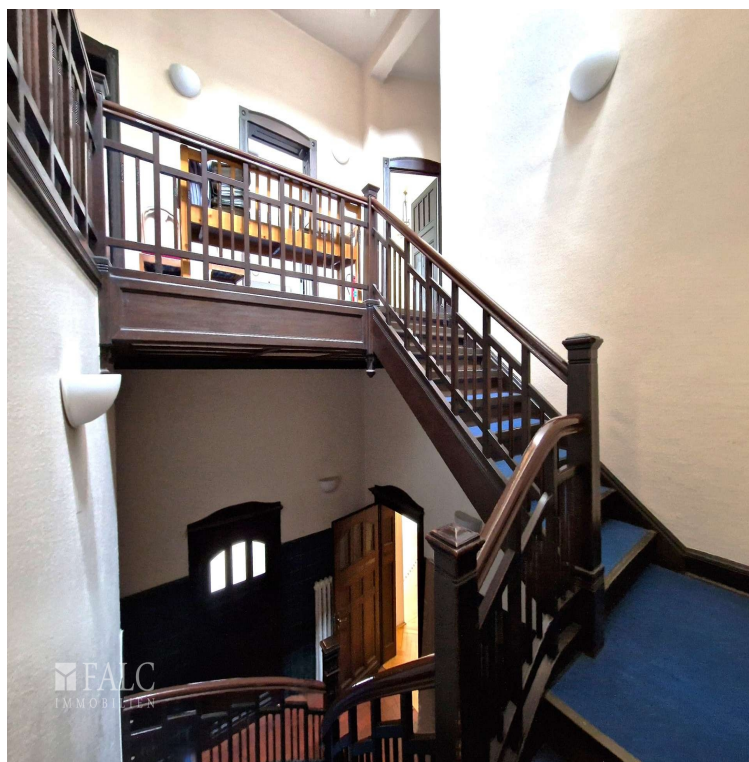
[Online ansehen](#)



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

FACEBOOK

INSTAGRAM

WEBSITE

FALC IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

AUSGEZEICHNET

GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT
MADE IN GERMANY
★★★★★

ARBEITGEBER DER ZUKUNFT
digital, innovativ, modern
FALC Immobilien GmbH & Co. KG
Rating: 4.9 (2023)
Deutsches Innovationsinstitut für Nachhaltigkeit und Digitalisierung
UNTERNEHMER

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

Immo Scout24
Partner
Since 2019

Immo.net
Platin Partner

dlm
AUSGEZEICHNET MIT DEM INNOVATIONEN UND DIGITALISIERUNG AWARDS
2024

FALC IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

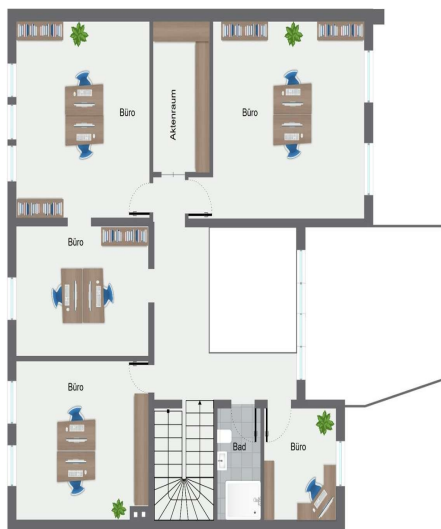


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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](#)