



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-70792

Leben, wo andere durchatmen: Erdgeschosswohnung mit Balkon an der Sechs-Seen-Platte

Eckdaten

Kaufpreis 120.000,00 €
Kaufpreis pro m² 1.967,21 €

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	61,0 m²
Grundstücksfläche	9.566,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1968
Bad	Wanne
Bodenart	Teppich, Fliesen
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.10.2032
Energiekennwert	139,7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	20.10.2021
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Herzlich Willkommen in Duisburg Großenbaum. Der Stadtteil bietet eine ausgewogene Mischung aus ruhigem, grünem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Charakteristisch ist das gepflegte, abwechslungsreiche Stadtbild mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen.

Nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt beginnt die Sechs?Seen?Platte, das grüne Herz des Duisburger Südens. 25 Kilometer gekennzeichnete Spazier? und Radwege, ein 22 Meter hoher Aussichtsturm mit Panoramablick, ausgewiesene Reitpfade, das Naturschwimmbad „Freibad Wolfssee“ sowie mehrere Segel? und Kanuclubs bieten ideale Voraussetzungen für Sport, Erholung und Naturgenuss direkt vor der Haustür. Gleich nebenan präsentiert sich der Niederrheinische Golfclub Duisburg mit seinem gepflegten 9?Loch?Platz als weiteres Highlight für Freizeit und Networking – bequem fußläufig erreichbar und eingebettet in eine parkähnliche Landschaft.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hervorragend: Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Drogerien und Apotheken befinden sich entlang der Großenbaumer Allee, nur etwa 300 bis 500 Meter entfernt. Darüber hinaus sind zahlreiche Arztpraxen, eine Postfiliale, Banken, Friseure sowie gastronomische Angebote fußläufig erreichbar. In der direkten Umgebung finden sich außerdem mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen sowie eine Gesamtschule.

Der S-Bahnhof Duisburg-Großenbaum ist in ca. 17 Minuten fußläufig erreichbar. Mehrere Buslinien ergänzen den Nahverkehr mit direkter Anbindung an benachbarte Stadtteile und dem Duisburger-Zentrum. Der Anschluss an das überregionale Straßennetz ist ebenfalls ausgezeichnet: In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A59 (AS Duisburg-Großenbaum) sowie die A524 (AS Duisburg-Rahm) mit direktem Zubringer zur A3 und A52.

Trotz der sehr guten Erreichbarkeit liegt Großenbaum angenehm ruhig und bietet durch seine grüne Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Nähe zu großen Arbeitgebern im Ruhrgebiet und im Düsseldorfer Raum, gepaart mit einer stabilen sozialen Struktur, macht diesen Standort besonders attraktiv für Berufspendler, Familien und alle, die urbanen Komfort mit naturnaher Lebensweise kombinieren möchten.

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

In begerter Lage von Duisburg-Großenbaum: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Nur einen Steinwurf von der idyllischen Sechs-Seen-Platte entfernt befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche im Erdgeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – eine ideale Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnideen umzusetzen.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet: von der zentralen Diele aus sind alle Räume begehbar. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Raum für gemütliche Stunden und direkten Zugang zum Südbalkon, der Ihnen sonnige Nachmittage mit Blick ins Grüne garantiert. Das Schlafzimmer punktet mit angenehmer Ruhe, perfekt zum Abschalten und Erholen. Die kompakte Küche bietet ausreichend Platz für eine Küchenzeile und zusätzliche Stellfläche. Hier lassen sich mit wenigen Handgriffen kulinarische Highlights zaubern. Das innenliegende Bad ist funktional gestaltet und verfügt über eine Badewanne. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung sorgt für praktische Staufläche.

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum, ideal zum Lagern von Vorräten, Werkzeug oder Hobbyzubehör. Zudem stehen ein Fahrradkeller, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss (Speicher) zur Verfügung. In nur etwa 100 Metern Luftlinie befindet sich eine gepflegte Tennisanlage. Die Nutzung ist derzeit ausschließlich Mitgliedern des Tennisvereins vorbehalten.

Diese Wohnung vereint komfortables Wohnen mit urbaner Infrastruktur und naturverbundener Lebensqualität. Sie eignet sich ideal für Paare oder Einzelpersonen. Ob zur Selbstnutzung oder als attraktive Kapitalanlage, hier erwartet Sie ein Objekt mit echtem Potenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen Duisburgs.

Aufgrund des anstehenden Renovierungsbedarfs haben Sie Gelegenheit, die Wohnung zu einem attraktiven Preis zu erwerben, um sie nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

Worauf warten Sie noch? Im Exposé enthalten ist ein virtueller 3D-Rundgang, der Ihnen einen guten Überblick vermittelt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und schauen Sie sich die Wohnung gemeinsam mit uns an.

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

Ausstattung

Die helle und ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Treten Sie ein und es erwartet Sie eine gelungene Raumaufteilung in einem freundlichen Ambiente.

Raumaufteilung:

- **großzügiges helles Wohnzimmer**
- **geräumiges Schlafzimmer**
- **kompakte Küche**
- **innenliegendes Badezimmer mit Badewanne**
- **zentrale Diele**
- **praktischer Abstellraum**
- **abschließbarer Kellerabteil**

Extras:

- **gepflegtes Haus mit harmonischer Eigentümergemeinschaft**
- **Wasch- und Trocknungsraum zur gemeinschaftlichen Nutzung im Dachgeschoss**
- **Warmwasseraufbereitung läuft über die Durchlauferhitzer**
- **unmittelbare Nähe zum grünen Herzen von Duisburg**
- **Tennisanlage ca. 100 m entfernt (Zugang nur über Vereinsmitgliedschaft)**

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Übrigens: Beim Erwerb dieser Wohnung zahlen Sie keine zusätzliche Käuferprovision!

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. Dieses 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. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen 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.

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

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



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

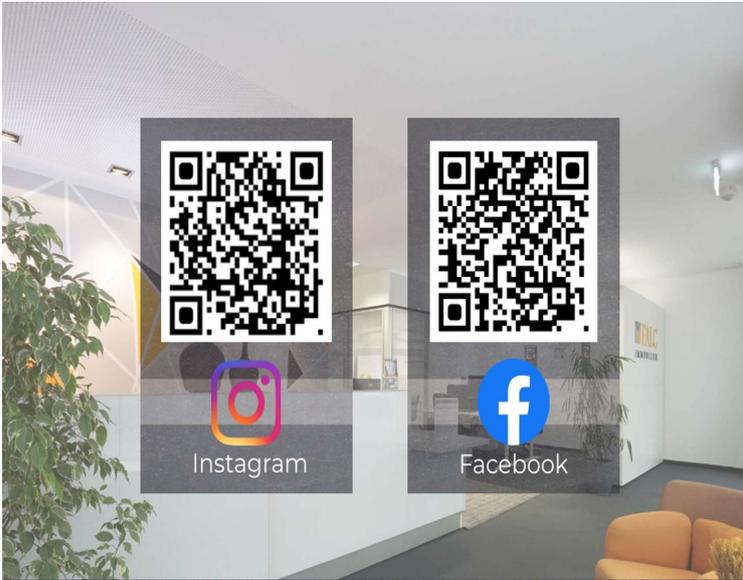
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

AUSGEZEICHNET

GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT



MADE IN GERMANY



EINFACH MEHR



Erdgeschoss

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](#)