



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-73606

Rarität in ruhiger Zentrumsnähe - Mehrfamilienhaus mit Garten in bevorzugter Lage von DU-Duisern

Eckdaten

Provision

5,95 % 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 | 229,0 m² |
| Grundstücksfläche | 669,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 7,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4,0 |
| Anzahl Badezimmer | 4,0 |
| Anzahl Stellplätze | 2,0 |
| Anzahl Balkone | 2,0 |
| Anzahl Terrassen | 2,0 |
| Baujahr | 1953 |
| Zustand | Teil/Vollrenoviert |
| Ausstattungskategorie | Standard |
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster, Bidet |
| Bodenart | Fliesen |
| Befuerung | Gas |
| Stellplatzart | Außenstellplatz |
| Gartennutzung | |
| Unterkellert | Keller |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 15.02.2028 |
| Energiekennwert | 121 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | D |
| Ausstelldatum | 16.02.2018 |
| 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

Die Immobilie befindet sich in Duissern, einem beliebten Duisburger Stadtteil, der durch seine hervorragende Lage und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht.

Die Nähe zum Innenhafen Duisburg, einem der größten Binnenhäfen Europas, der nicht nur ein wichtiger Wirtschaftsstandort ist, sondern auch zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote bietet, ist unschlagbar (5 Gehminuten).

Der Innenhafen ist ein beliebter Anziehungspunkt für Einheimische und Touristen. Mit einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und kulturellen Veranstaltungen, wie bspw. dem stadtbekanntem Drachenbootrennen, bereichert er das Leben der Duisburger enorm.

Duissern bietet zudem eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und kulturellen Highlights. Die Umgebung ist geprägt von historischen Gebäuden und Denkmälern, die die Geschichte der Stadt widerspiegeln. Kulturelle Veranstaltungen und Feste tragen zur lebendigen Atmosphäre des Stadtteils bei und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Die Anbindung ist optimal. Der Stadtteil ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Nähe zu den Autobahnen A40 und A59 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen. Zudem sorgt das gut ausgebaute Netz an Bus- und Straßenbahnlinien für eine bequeme Erreichbarkeit des Duisburger Zentrums und anderer Stadtteile und Städte.

Familien profitieren von der großen Anzahl an nahe gelegenen Bildungseinrichtungen, von Grundschulen über weiterführende Schulen und Berufskollegs bis hin zur Universität Duisburg (ca. 2km).

Die Natur kommt in Duissern nicht zu kurz. Zahlreiche Grünflächen und Parks, sowie die Nähe zum Rhein-Herne-Kanal laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister in unmittelbarer Nähe. Dies trägt zur Lebensqualität im Stadtteil bei und macht Duissern zu einem attraktiven Wohnort.

Insgesamt bietet Duissern eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, kulturellen Angeboten und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 669 m². Das 1953 in Massivbauweise errichtete Eckhaus verfügt über drei Wohnungen, einen großen Garten mit Grillhütte und einer zum Studio umfunktionierten Garage.

Erdgeschoss (ca. 112 m²):

Bei der Erdgeschosswohnung handelt es sich um eine Maisonettewohnung mit Garten zur alleinigen Nutzung.

Auf der oberen Ebene befindet sich ein großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon, die Küche, ein Gästezimmer und ein Gästebad. Im Souterrainbereich, den man über das Wohnzimmer erreicht, befinden sich das Schlafzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse, ein kleiner separater Kleiderschrank und ein Komfortbadezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, zwei Waschtischen, Bidet und Toilette.

Der großzügige und liebevoll gepflegte Garten mit schöner Rasenfläche und Gartenhaus ist ein ausgezeichneter Rückzugsort mit hohem Entspannungs- und Spaßfaktor. Er ist sowohl vom Schlafzimmer im Souterrain, als auch vom Balkon im Erdgeschoss zu erreichen. Vor der Garage gibt es zwei PKW-Stellplätze.

Obergeschoss (ca. 62 m²):

Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen. Zugang zum Balkon (Gartenseite), ein gemütliches Schlafzimmer, eine geräumige Küche und ein Wannenbad mit Fenster.

Dachgeschoss (ca. 55 m²):

Die Dachgeschosswohnung verfügt ebenfalls über zwei Zimmer, Küche und Wannenbad mit Fenster. Die freigelegte Dachbalkenstruktur verleiht dieser Wohnung eine offene und großzügige Atmosphäre. Zudem ist die Möglichkeit gegeben, den gesamten Spitzboden als zusätzlichen Raum, bspw. als Schlafzimmer oder als Atelier, zu nutzen.

Die Erdgeschosswohnung steht leer und eignet sich hervorragend als Eigentümerwohnung. Die zwei weiteren Wohneinheiten sind solide vermietet und erwirtschaften eine Jahreskaltmiete von 13.440 €. Der Garten ist der Erdgeschosswohnung zugeteilt.

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

Mit dem Kauf erwerben Sie ein solides Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1953 in einer der beliebtesten Gegenden Duisburgs.

Wohnungen im Detail:

Erdgeschoss:

Maisonette, drei Zimmer, Küche, zwei Bäder, Diele, Balkon, Terrasse (ca. 112 m²) + Garten, Gartenhaus und Grundwasserbrunnen zur Bewässerung

Obergeschoss:

Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon (ca. 62 m²)

Dachgeschoss

Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele (ca. 55 m²) + Spitzboden

Sonstiges:

- Kaminofen im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Türdurchgänge und Bad teilweise aus Marmor (Maisonettewohnung)
- große Vorterrasse mit Überdachung und Einstellplätzen für Fahrräder
- separate Sonnenterrasse am Gartenhaus
- Tiefen-Grundwasserbrunnen, elektrisch (optisch mit antiker Handpumpe)
- separate den einzelnen Wohnungen zugeordnete Kellerflächen
- Zwei Stellplätze vor der Garage
- 5 Minuten Fußweg zur Küppersmühle
- 15 Minuten Fußweg zum Hauptbahnhof
- Autobahnnähe ohne Lärmbelästigung

Wichtig:

Eine Teilung des Hauses ist bereits erfolgt. Kündigungen für Eigenbedarf sind grundsätzlich möglich.

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 geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Nachweis- und Provisionshinweis: Dieses Exposé dient als Objektnachweis. Mit Erhalt dieser Unterlage gilt das Objekt als nachgewiesen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit – insbesondere durch Nachweis oder Vermittlung – zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 5,95% des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. an uns zu zahlen.

Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision, sofern ein Dritter dadurch das Hauptgeschäft abschließt.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. 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. 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

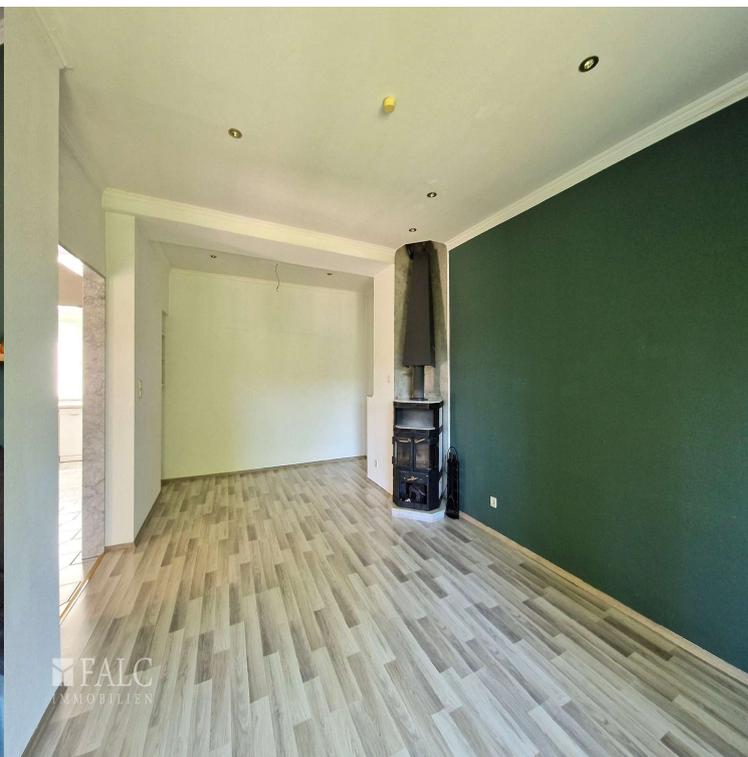
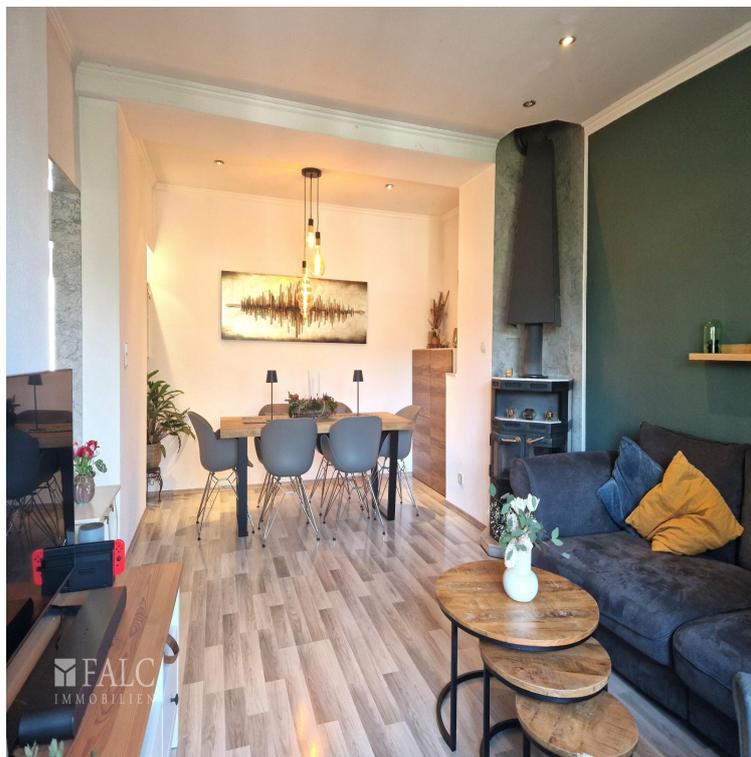
[Online ansehen](#)



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](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

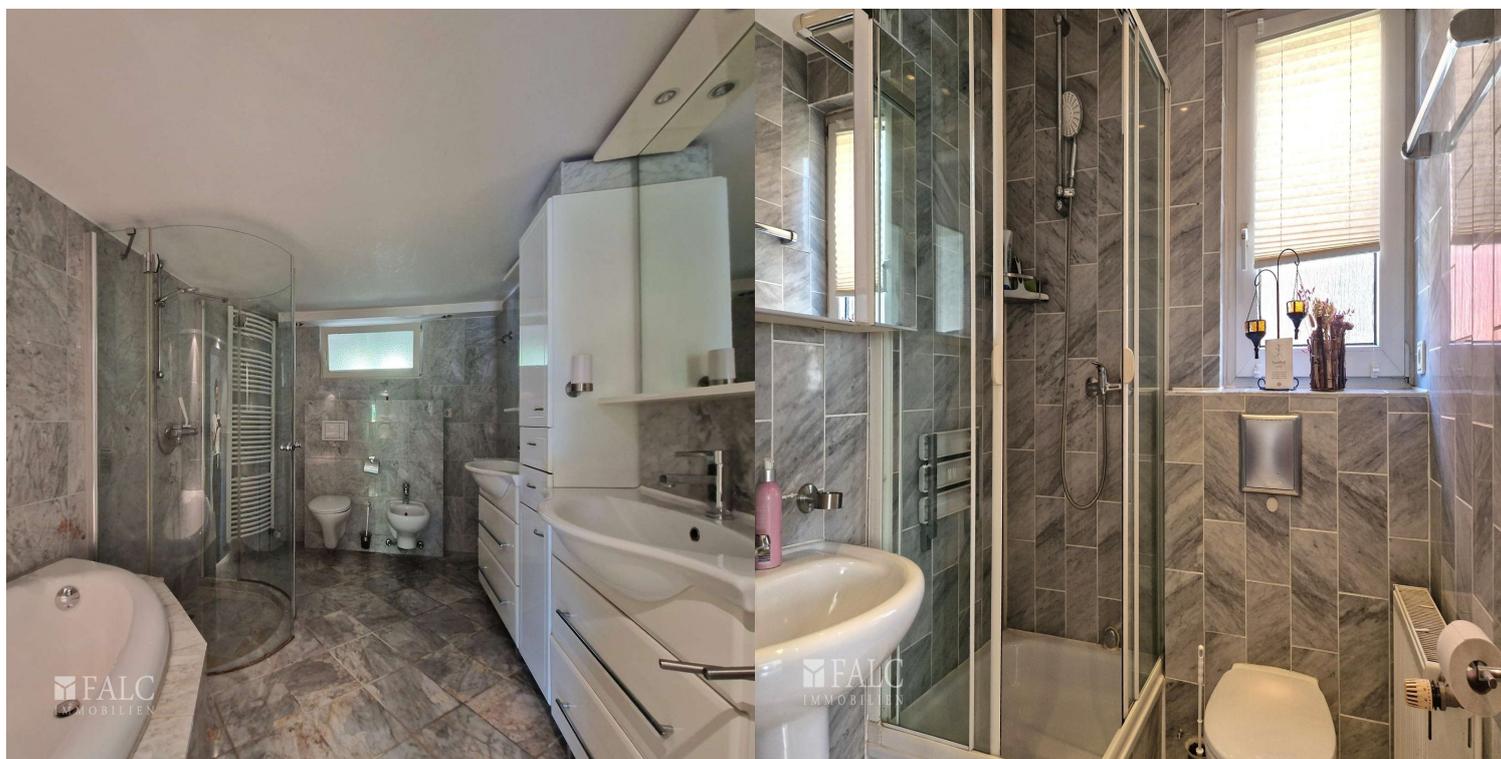
[Online ansehen](#)



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

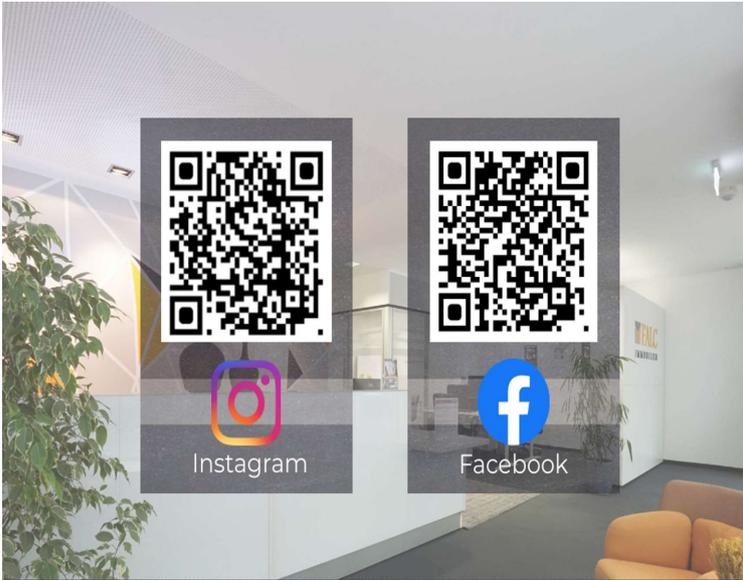
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

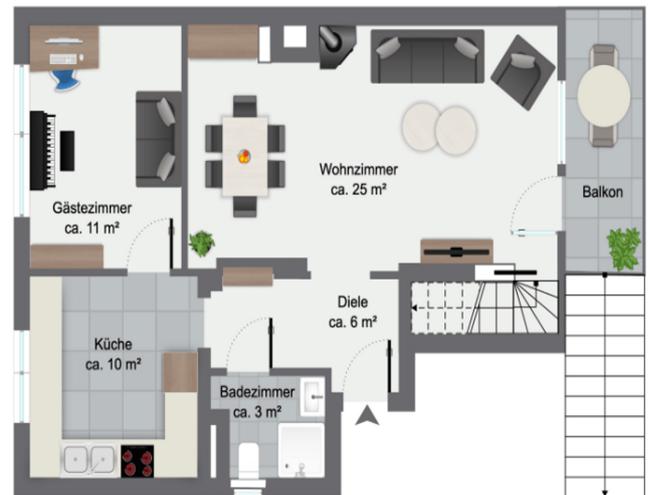
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Souterrain



Erdgeschoss

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

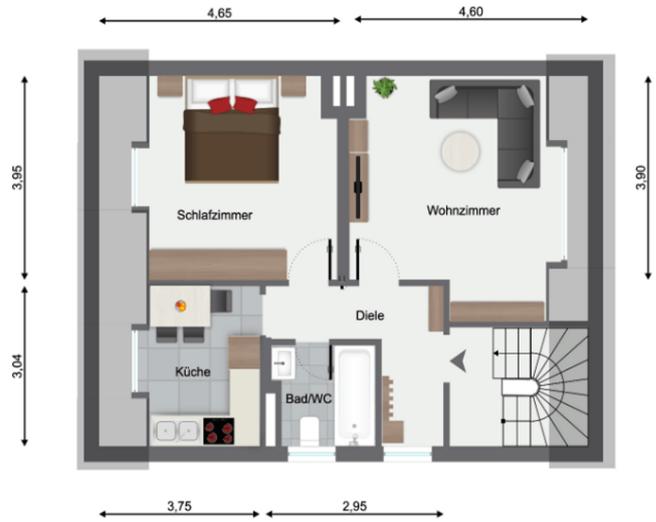
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

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](#)