



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-74137

**Rarität am Duisburger Innenhafen - Mehrfamilienhaus mit Garten und Studio in bevorzugter Lage**

### **Eckdaten**

**Provision**

**5,95 % inkl. MwSt.**

**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>229,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>669,0 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>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuерung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.02.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>121 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.02.2018</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 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. 2 km). Auch 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 die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, kulturellen Angeboten und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.**

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 669 m<sup>2</sup>.**

**Das 1953 in solider Massivbauweise errichtete Eckhaus beherbergt drei Wohneinheiten, einen**

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

*weitläufigen Garten mit Grillhütte sowie ein wohnlich ausgebautes Studio.*

***Eigentümer-Maisonettewohnung mit Garten und Studio (ca. 112 m<sup>2</sup> + Studio ca. 45 m<sup>2</sup>):***

***Die großzügige Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Zimmern, Küche, Balkon und zwei voll ausgestatteten Badezimmern.***

***Hochparterre: Hier befinden sich der helle Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und Zugang zum Balkon, die Küche, ein Kinderzimmer sowie ein modernes Gäste-Duschbad. Auf Wunsch ist ein Durchbruch zwischen Wohn- und Kinderzimmer möglich.***

***Souterrain: Im unteren Bereich liegen das Schlafzimmer mit Gartenzugang, ein kleiner Ankleidebereich sowie ein komfortables Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Bidet und WC.***

***Studio: Ein besonderes Highlight ist das wohnlich ausgebaute und möblierte Studio. Mit Küchenzeile, Duschbad, separatem Eingang und direktem Gartenzugang eignet es sich ideal als Büro, Atelier - auch zur Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle.***

***Der liebevoll angelegte Garten mit praktischer Grillhütte bietet viel Platz für Erholung und gesellige Stunden. Ein Tiefbrunnen mit elektrischer Pumpe sorgt für eine bequeme Gartenbewässerung. Aktuell sind der Garten, das Studio und die Vorterrasse exklusiv dieser Wohneinheit zugeordnet.***

***Wohnung im 1. Obergeschoss (2 Zimmer, ca. 62 m<sup>2</sup>):***

***Diese Wohnung überzeugt durch ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und Balkon zur Gartenseite. Hinzu kommen ein gemütliches Schlafzimmer, eine geräumige Küche sowie ein Tageslichtbad mit Wanne.***

***Dachgeschosswohnung (2 Zimmer, ca. 55 m<sup>2</sup> + Spitzboden)***

***Die Dachgeschosswohnung bietet zwei Zimmer, Küche sowie ein helles Wannenbad mit Fenster. Die freigelegten Dachbalken verleihen der Wohnung ein offenes und charmantes Ambiente. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Spitzboden als weiteren Raum – beispielsweise als Schlafzimmer oder Atelier – zu nutzen.***

***Wichtig:***

***Eine Teilung des Hauses ist bereits erfolgt. Die Eigentümerwohnung steht leer, die zwei weiteren Wohnungen und das Studio sind solide vermietet und erwirtschaften eine Jahresnettokaltmiete von 18.600 €. Kündigungen für Eigenbedarf sind grundsätzlich möglich.***

***Fazit: Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet gleichermaßen ideale Voraussetzungen als großzügiges Eigenheim mit Raum für individuelle Entfaltung wie auch als attraktive Kapitalanlage mit solider Vermietungsperspektive.***

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**

**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 m<sup>2</sup>) + Garten, Gartenhaus und Grundwasserbrunnen zur Bewässerung + Studio (45 m<sup>2</sup>)**

#### **Obergeschoss:**

**Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon (ca. 62 m<sup>2</sup>)**

#### **Dachgeschoss**

**Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele (ca. 55 m<sup>2</sup>) + Spitzboden**

#### **Sonstiges:**

- Kaminofen je im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Türdurchgänge und Bad teilweise aus Marmor (Eigentümerwohnung)
- große Vorterrasse mit Überdachung und Einstellplätzen für Fahrräder
- separate Sonnenterrasse am Gartenhaus im Garten
- Tiefen-Grundwasserbrunnen, elektrisch (optisch mit antiker Handpumpe)
- separate, den einzelnen Wohnungen zugeordnete Kellerflächen
- Elementarversicherung vorhanden (Installation Rückstausicherung)
- zwei Außenstellplätze
- 5 Minuten Fußweg zur Küppersmühle
- 15 Minuten Fußweg zum Hauptbahnhof
- Autobahnnähe ohne Lärmbelästigung

**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

## 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.**

**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](https://www.media-store.net)

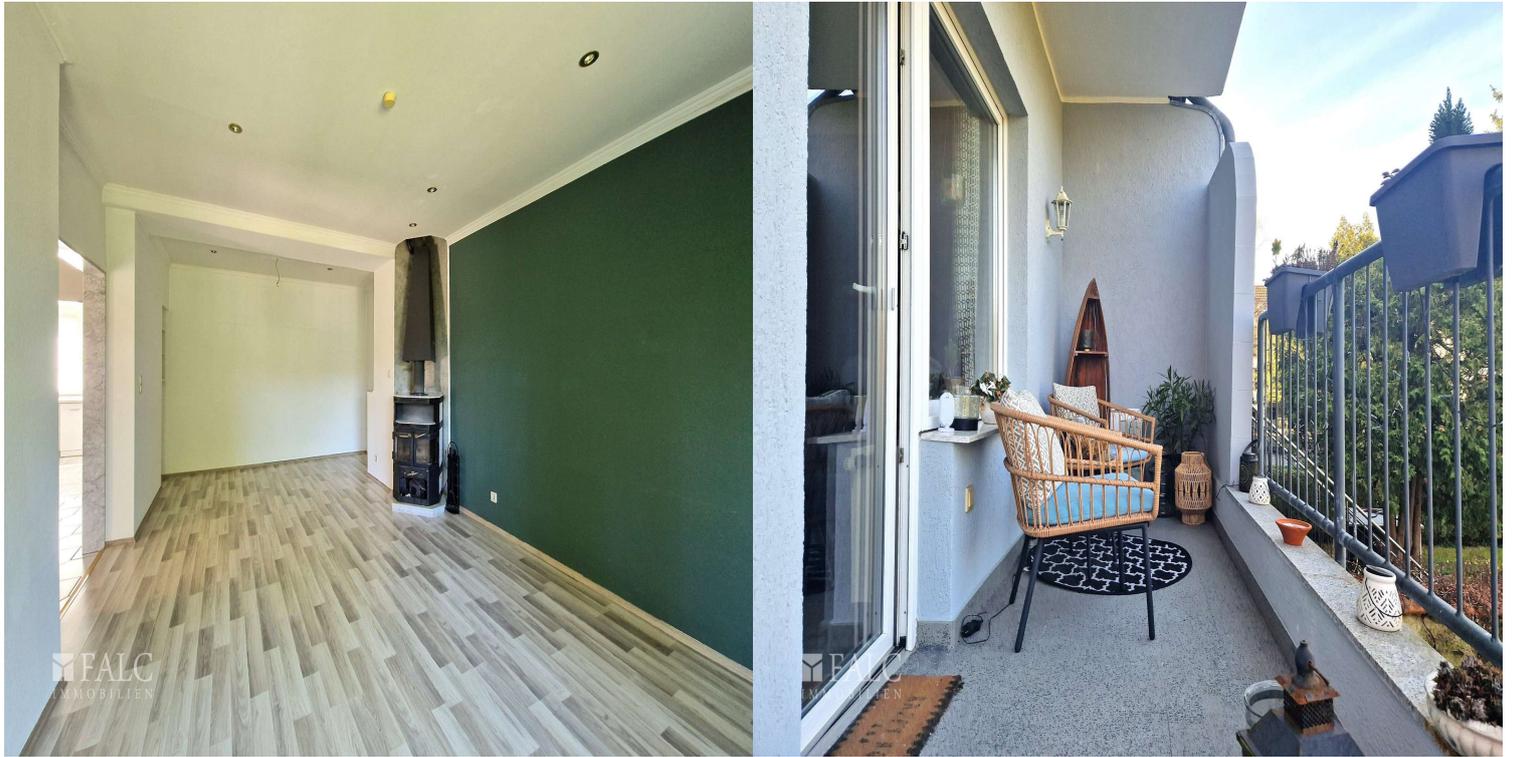
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

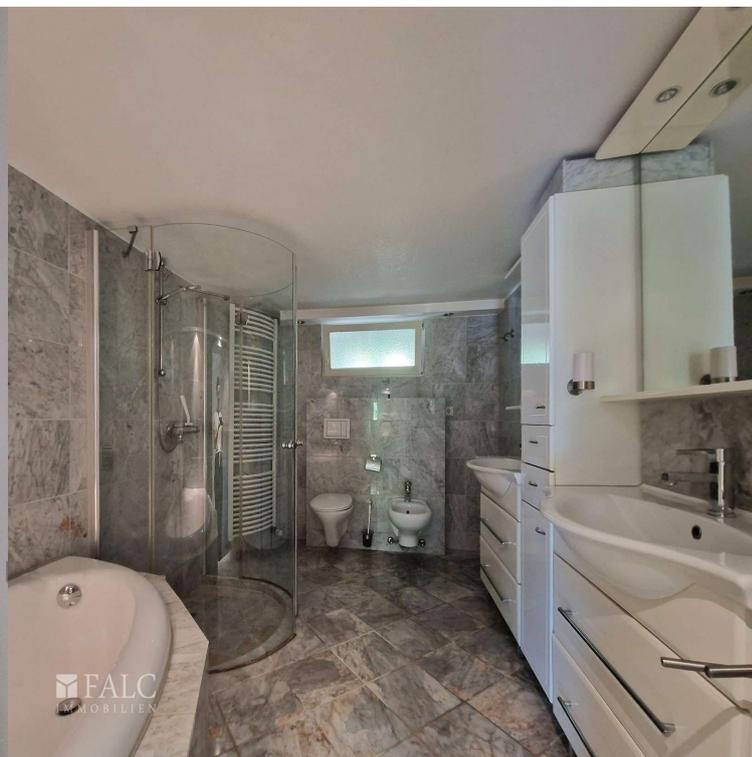
[Online ansehen](#)



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



**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)

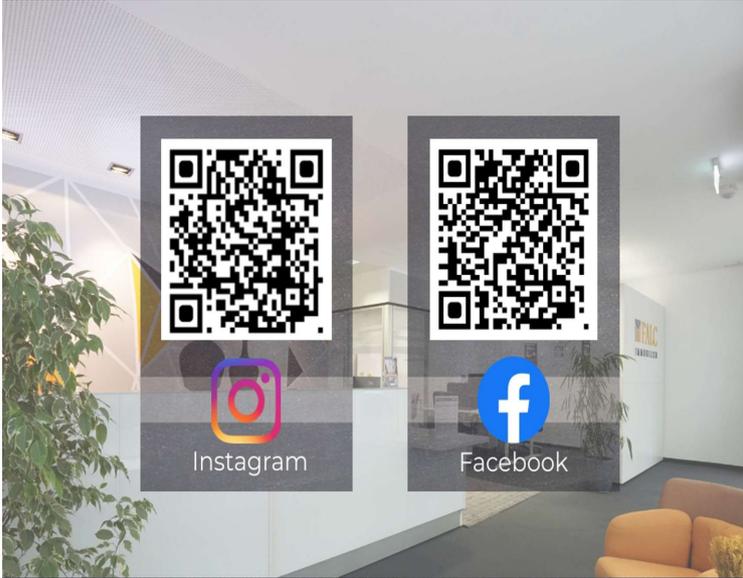
[Online ansehen](#)



# 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

**FALC**  
IMMOBILIEN



Souterrain

**FALC**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**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

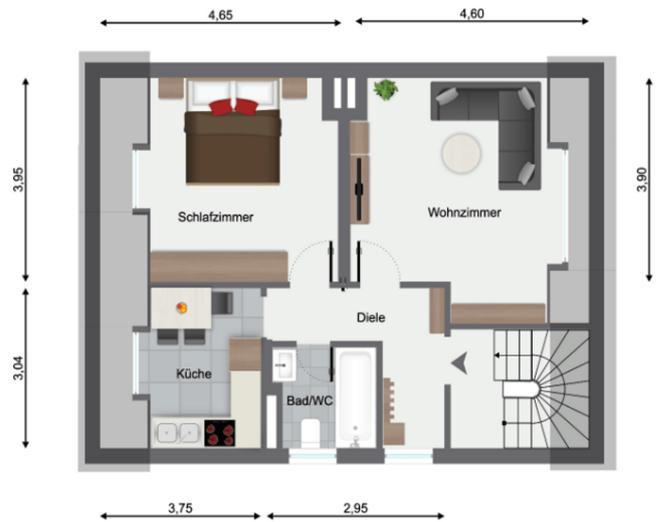
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



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](#)