



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-74254

Stadthaus im Landhausstil – Flair aus der Provence unter Friemersheimer Sonne

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²

398.000,00 €
2.369,05 €

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	168,0 m²
Grundstücksfläche	329,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1902
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Fliesen
Kamin	
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.10.2035
Energiebedarf	236.43
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	09.10.2025
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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

Unsere Immobilie befindet sich im Duisburger Stadtteil Friemersheim, in der Nähe von sowohl Kruppsee (1,5 km) als auch Toeppersee (2,5 km).

Der Kruppsee ist Baggersee und Schwimmbad zugleich und erfreut sich großer Beliebtheit bei den Friemersheimern.

Der deutlich größere Toeppersee eröffnet weitere vielfältige Freizeitmöglichkeiten und zahlreiche Wassersportaktivitäten. Ob Schwimmen, Stand-Up-Paddling, Segeln oder Wasser-Ski - hier stehen Ihnen nahezu unbegrenzte Möglichkeiten offen.

Ein weiteres Plus der Umgebung ist die Nähe zum Rhein und der wunderschönen Rheinaue Friemersheim (Entfernung 2 km). Hier sind erholsame und vergnügliche Spaziergänge und Radtouren vorprogrammiert.

Die optimale Verkehrsanbindung unseres Standortes präsentiert sich äußerst facettenreich. Mittig gelegen zwischen den Stadtzentren von Duisburg, Krefeld/Uerdingen und Moers, sind diese schnell erreicht und bieten sowohl unzählige Shoppinggelegenheiten als auch Kulturveranstaltungen. Zudem erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 30 Autominuten.

Friemersheim ist ein kinderfreundlicher Stadtteil. Sowohl Kindergärten als auch Grundschulen sind großzügig im Ort vertreten. Weiterführende Schulen sind bequem mit dem Rad oder Bus zu erreichen.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich Ärzte, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Fazit: Friemersheim ist ein einladender Stadtteil, der durch seine gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten besticht. Er bietet Familien ein ideales Umfeld zum Leben und Wohlfühlen.

Objektbeschreibung

Wer das Außergewöhnliche sucht, wird dieses Haus lieben: In einer ruhigen Wohnlage von Duisburg-Friemersheim erwartet Sie ein charmantes Reihemittelhaus aus dem Jahr 1902, das mit viel Liebe gepflegt und im Laufe der Jahrzehnte erweitert wurde. Der stilvolle Anbau aus ca. 1979 fügt sich harmonisch ein und bietet zusätzlichen Raum für Leben, Familie und Inspiration.

Bereits beim Betreten spürt man: Dieses Haus hat Seele. Es ist geprägt von einer geschmackvollen, französisch inspirierten Landhausatmosphäre – mit warmen Farben, charaktvollen Materialien und vielen liebevollen Details. Hier finden Menschen ein Zuhause, die

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

die Kombination aus Funktionalität und Schönheit schätzen.

Erdgeschoss – Wohnen mit Stil und Atmosphäre

Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur sonnigen Terrasse und zum herrlichen Garten. Ein Kaminofen sorgt für behagliche Wärme, während Klinkerelemente und moderne Fliesenböden ein harmonisches Ambiente schaffen.

Die große Küche mit Thekenbereich und geschmackvoller Einbauküche im Landhausstil ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde.

Ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Dachgeschoss – Eigenständige Wohnetage mit vielen Möglichkeiten

Hier oben erwarten Sie eine großzügige Wohnküche mit Chillout- und Essbereich, ebenfalls mit einer stilvollen Einbauküche im Landhausstil. Drei weitere Zimmer bieten vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume.

Das moderne Tageslichtbad mit Dusche sowie die Kombination aus Dielen- und Fliesenböden verleihen dieser Etage ihren besonderen Charme.

Garten – Ruhe, Sonne und viel Platz zum Genießen

Der große Garten in Südostausrichtung ist eine kleine Oase – ideal für alle, die das Leben im Freien genießen. Eine großzügige Terrasse lädt zum Entspannen ein. Dank der großzügigen Fläche finden hier auch Hobbygärtner, Tierfreunde oder Bastler genügend Platz für ihre Leidenschaften.

Das praktische Gartenhaus bietet zusätzliche Nutzfläche, während der Wasseranschluss mit Grundwasserzugang eine bequeme Bewässerung ermöglicht.

Fazit

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und Seele – perfekt für Menschen, die Wert auf individuelle Wohnqualität, Privatsphäre und eine warme, einladende Atmosphäre legen. Ob als Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Familienrefugium – hier lassen sich viele Wohnträume verwirklichen.

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

Ausstattungs-Highlights:

Erdgeschoss:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- schöner Kaminofen im Wohnbereich
- große Küche mit Thekenbereich
- geschmackvolle Einbauküche im Landhausstil
- großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Klinkerwand und -elemente im Wohnbereich
- moderne Fliesenböden

Dachgeschoss:

- großzügige Wohnküche mit Chillout- und Essbereich
- schöne Einbauküche im Landhausstil
- drei weitere Zimmer zur freien Verfügung
- modernes Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- geschmackvolle Dielen- und Fliesenböden

Garten:

- großer Garten in Südostausrichtung
- großzügiger Terrassenbereich
- praktisches Gartenhaus mit zusätzlicher Nutzfläche
- Wasseranschluss mit Grundwasserzugang

Extras:

- wohnraumähnlich ausgebauter Spitzboden
- gepflegter Kellerraum (teilunterkellert)
- Grundwasserpumpe im Keller
- Garten hat zwei Zugänge
- Waschmaschinenanschluss in beiden Bädern
- prädestiniert zum Mehrgenerationenwohnen

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. 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

[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

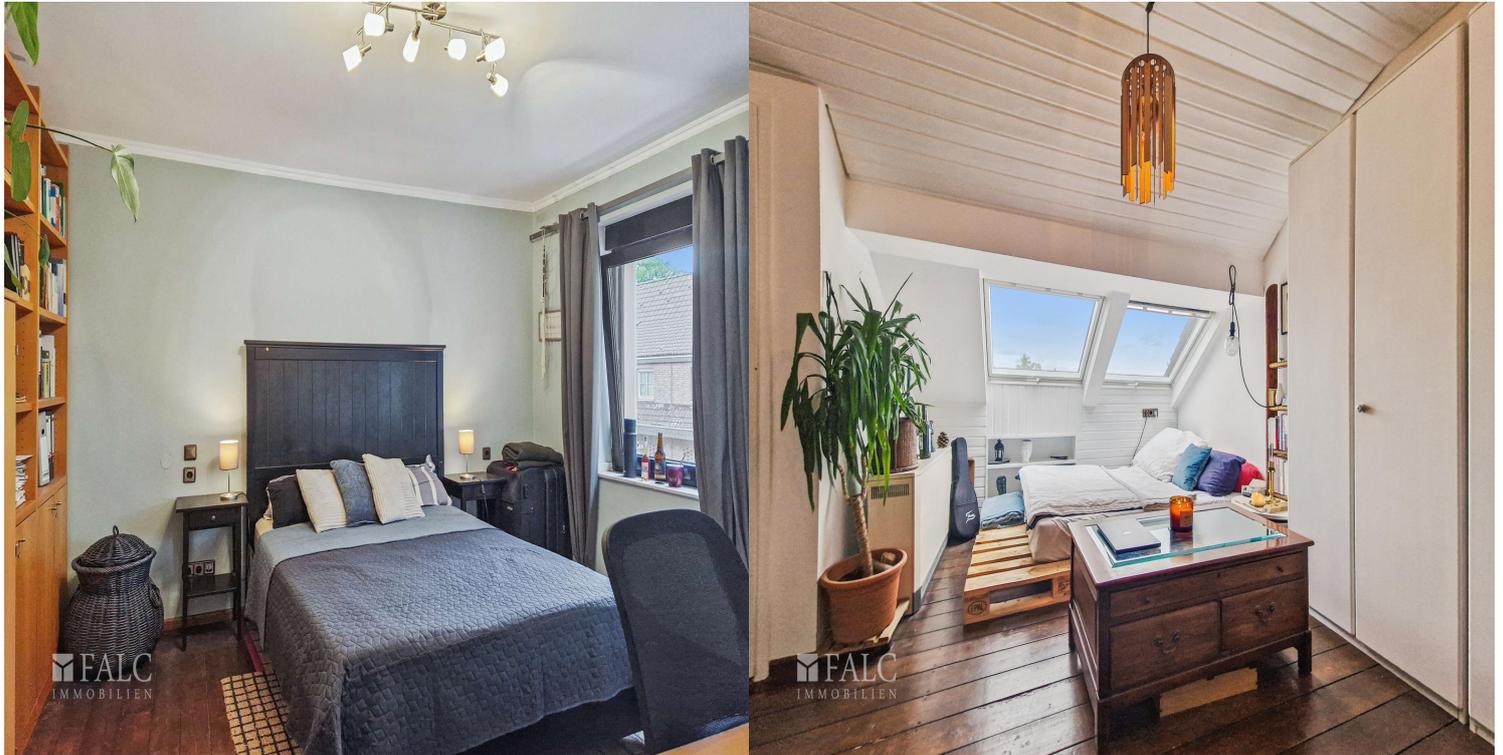
[Online ansehen](#)



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

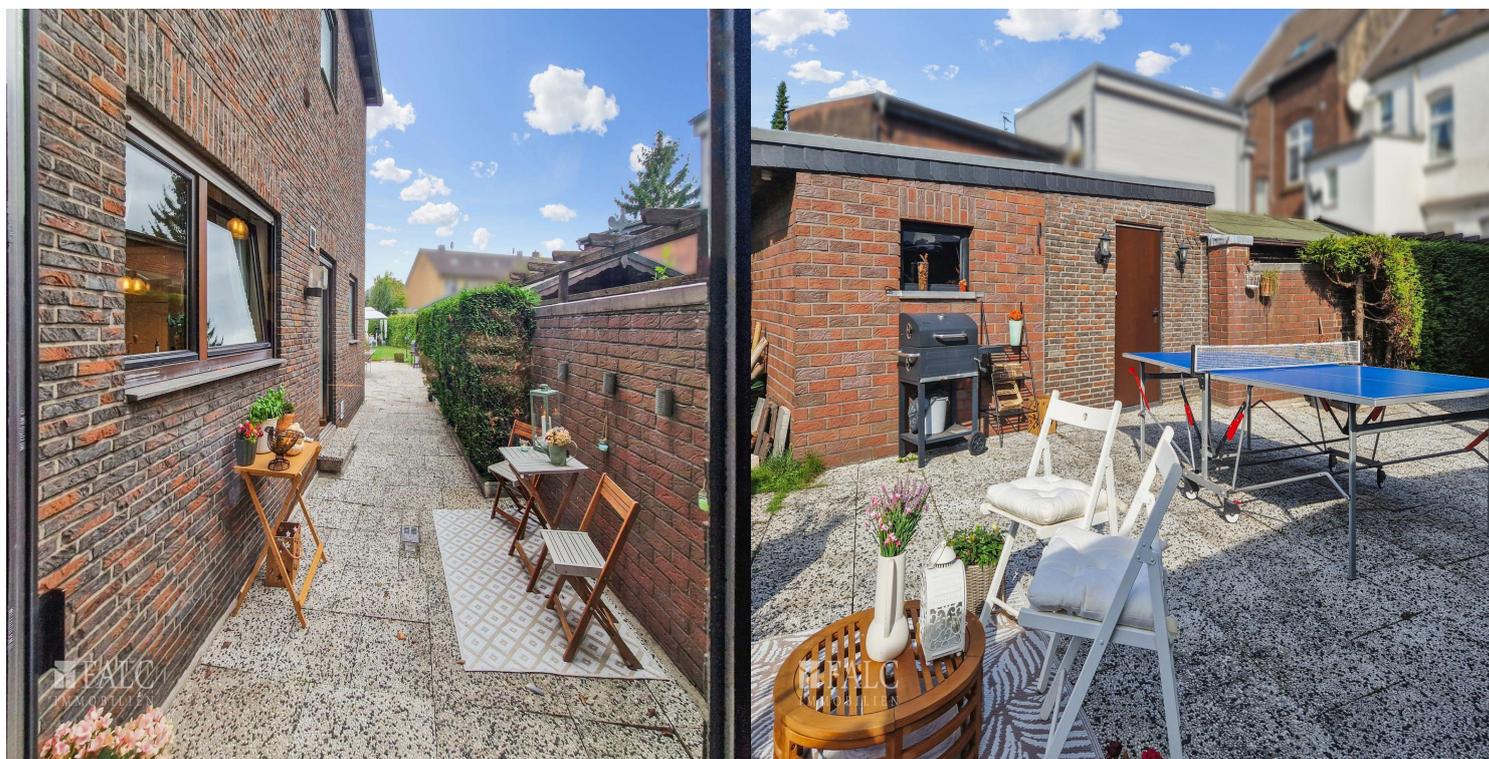
[Online ansehen](#)



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



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

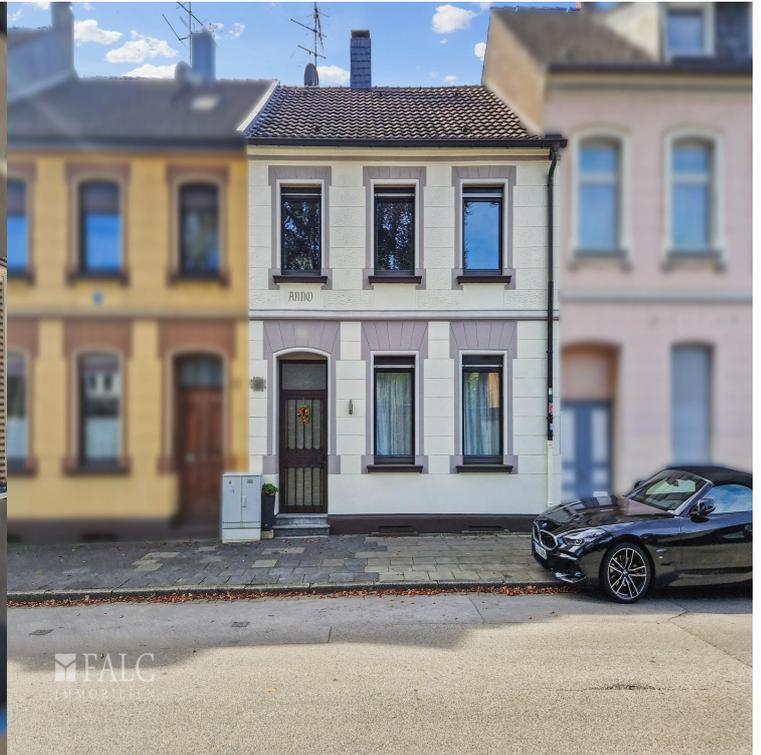
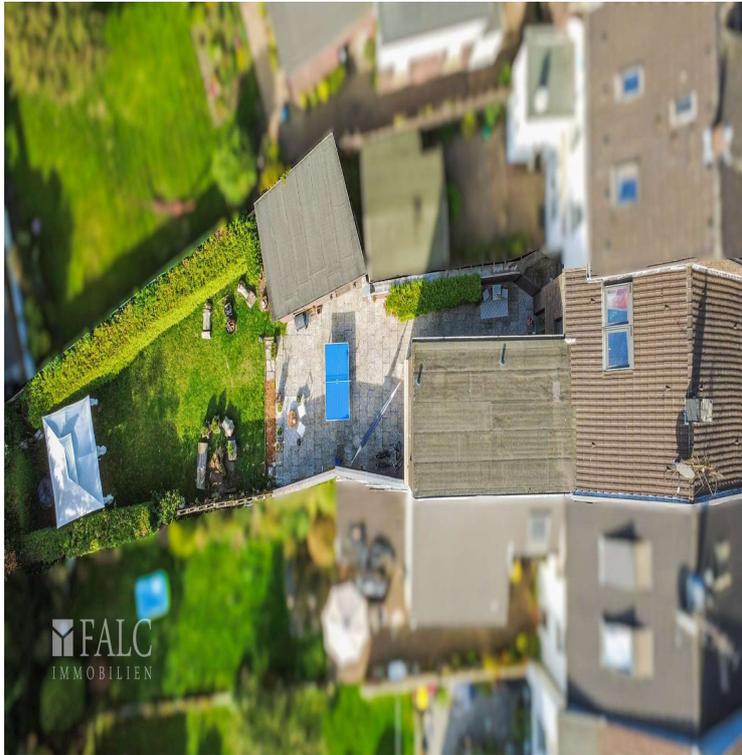
[Online ansehen](#)



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



Facebook



INSTAGRAM



Website



EINFACH MEHR



EINFACH MEHR



WP

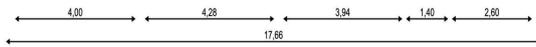
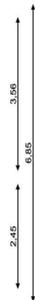
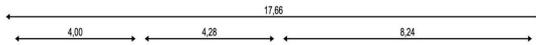


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

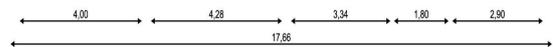
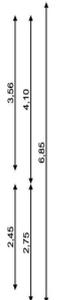
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Spitzboden

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)