



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-76286

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

Eckdaten

Kaufpreis

490.000,00 €

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

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
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Befeuerung	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 stadtbekannten 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 m².

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

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

weitläufigen Garten mit Grillhütte sowie ein wohnlich ausgebautes Studio.

Eigentümer-Maisonettewohnung mit Garten und Studio (ca. 112 m² + Studio ca. 45 m²):

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 oder Hobbyraum.*

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 m²):

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 m² + 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 sind solide vermietet und erwirtschaften eine Jahresnettokaltmiete von 12.120 €. 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

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 + Studio (45 m²)

Obergeschoss:

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

Dachgeschoss

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

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](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](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](#)



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](#)



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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

AUSGEZEICHNET

GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT

MADE IN GERMANY



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Facebook



INSTAGRAM



Website



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR

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

FALC
IMMOBILIEN



Souterrain

FALC
IMMOBILIEN



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](#)