



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

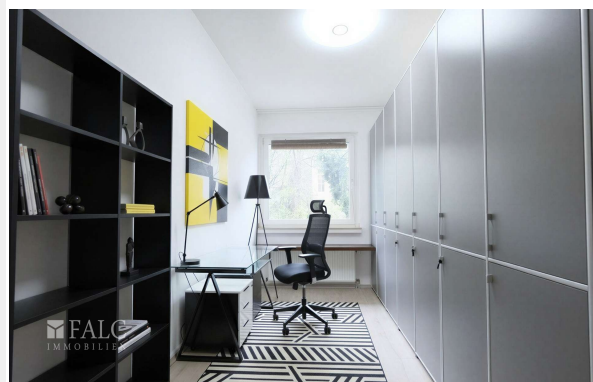
IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

* für den Käufer



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-VlaS-80704

66 m² mit Balkon in Laar – flexibel für Eigennutzer & Anleger

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

105.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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	66,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1973
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.04.2029
Energiebedarf	152.05
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	18.04.2019
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld im Duisburger Hafenstadtteil Ruhrort, geprägt durch die Nähe zu Rhein und Ruhr und eine solide, langfristig nachgefragte Mikrolage. Für Kapitalanleger ist vor allem die Kombination aus guter Alltagsversorgung, verlässlicher Anbindung und einem Umfeld mit stabiler Wohnnutzung interessant.

Alltag und Nahversorgung

Für den täglichen Bedarf ist ein Supermarkt in der Nähe, der Aldi Süd ist in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Umfeld durch kurze Wege zu Angeboten des täglichen Lebens, was die Vermietbarkeit im Alltag unterstützt.

ÖPNV und regionale Erreichbarkeit

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist überzeugend. Mehrere Bushaltestellen liegen fußläufig, darunter die Haltestelle Florastraße. Auch die Straßenbahn ist schnell erreichbar, zum Beispiel an der Haltestelle Scholtenhofstraße. Zusätzlich befindet sich eine Bahnstation in der Nähe, der Haltepunkt Eisenbahnbassin Ruhrort liegt ebenfalls in kurzer Distanz. Damit sind Verbindungen innerhalb Duisburgs sowie in die Nachbarstädte gut abbildbar.

Straße, Autobahn und Flughafen

Die individuelle Mobilität ist in dieser Lage sehr gut. Die Autobahn A59 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine zügige Anbindung in Richtung Ruhrgebiet und Rheinland. Der Flughafen Düsseldorf ist ebenfalls gut erreichbar und macht die Lage auch für beruflich mobile Mieter attraktiv.

Freizeit, Grün und Umfeldqualität

In der direkten Umgebung finden sich mehrere Grünflächen, die für kurze Erholungspausen im Alltag sorgen. Ein Pluspunkt ist zudem das Museum der Deutschen Binnenschifffahrt in der Nähe, das dem Quartier einen kulturellen Anker gibt. Gastronomie ist ebenfalls vorhanden, etwa mit dem Restaurant Ristorante Siamo Qui sowie der Bar Zur Flora in der Nachbarschaft.

In Summe bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Nahversorgung, ÖPNV-Nähe und guter Erreichbarkeit über die Autobahn, ergänzt um Freizeitangebote und Grün in der Umgebung. Das schafft eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Diese 3 Zimmer Wohnung aus dem Baujahr 1973 bietet auf rund 66 m² eine gut nutzbare Aufteilung und einen insgesamt gepflegten Eindruck. Zur Ausstattung gehören ein Balkon sowie ein eigener Kellerraum, wodurch sich sowohl Wohnqualität als auch Stauraum sinnvoll ergänzen. Die Energieeffizienzklasse E ordnet das Objekt energetisch in den Bestand ein und liefert eine klare Grundlage für die weitere Planung. Insgesamt wirkt die Wohnung hell und strukturiert, mit Räumen, die sich im Alltag unkompliziert möblieren und nutzen lassen.

Im Erdgeschoss empfängt ein Flur, von dem aus die einzelnen Bereiche der Wohnung direkt erreichbar sind und der damit eine klare Trennung von Wohnen, Schlafen und Nebenflächen ermöglicht. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und zeigt sich mit hellen Wandfliesen sowie einer Dusche. Auch die Küche liegt separat und lässt sich als eigenständiger Arbeitsbereich nutzen, was im Alltag für Ordnung und kurze Wege sorgt. Durch die geradlinige Erschließung entsteht ein ruhiger, übersichtlicher Wohnfluss, der sich sowohl für Eigennutzer als auch für eine spätere Vermietung gut abbilden lässt.

Im ersten Obergeschoss öffnet sich der Wohnbereich als zentraler Mittelpunkt der Wohnung und wirkt durch die großen Fensterflächen angenehm lichtdurchflutet. Von hier aus führt der direkte Zugang auf den Balkon, der als zusätzlicher Außenbereich eine praktische Erweiterung des Wohnraums darstellt und sich für eine kleine Sitzgruppe anbietet. Die Raumproportionen im Wohnbereich lassen unterschiedliche Möblierungskonzepte zu, etwa mit klarer Trennung von Wohn und Esszone. Die Küche bleibt dabei als separater Raum eigenständig, was eine ruhige Optik im Wohnbereich unterstützt.

Im zweiten Obergeschoss beziehungsweise im Dachgeschoss liegen die privaten Rückzugsräume, die sich in dieser 3 Zimmer Wohnung flexibel als Schlaf und Arbeits oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Schlafzimmer wirkt durch das Fenster freundlich und bietet ausreichend Stellfläche für die üblichen Möbel. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und eignet sich je nach Bedarf für Homeoffice, Kinderzimmer oder als zusätzlicher Vermietungsbaustein innerhalb einer klassischen 3 Zimmer Struktur. Das Badezimmer mit Dusche rundet den Grundriss als kompakter, gut nutzbarer Sanitärbereich ab.

Abgerundet wird das Gesamtbild durch die Kombination aus klarer Raumaufteilung, Balkon und zusätzlichem Stauraum im Keller, wodurch die Wohnung als solide, gut nachvollziehbare Einheit im Bestand überzeugt und eine verlässliche Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte bietet.

Ausstattung

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Baujahr 1973

Gepflegter Gesamtzustand

Gute, funktionale Raumaufteilung

Wohn- & Schlafbereiche

Heller Bodenbelag in Holzoptik

Große Fensterflächen mit viel Tageslicht

Flexible Möblierungsmöglichkeiten

Zwei gut nutzbare Schlaf- bzw. Arbeitszimmer

Küche

Separate Küche

Pflegeleichter Fliesenboden

Funktional geschnittener Arbeitsbereich

Badezimmer

Modernes Badezimmer

Dusche

Wandhängendes WC

Waschtisch

Handtuchheizkörper

Warmwassergerät im Bad

Helle Wandfliesen

Außenbereich & Zusatzflächen

Balkon mit Glasgeländer und Sichtschutz

Eigener Kellerraum

Garagenstellplatz

Zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung

Gebäude & Technik

Gas-Heizung

Energieeffizienzklasse E

Bedarfsausweis vorhanden

Endenergiebedarf: 152,05 kWh/(m²*a)

Alle die in der Wohnung befindlichen Möbel und Elektrogeräte sind im Preis inklusive

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

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.

Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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 stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 10:00 und 20:00 Uhr persönlich zur Verfügung. 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.

FALC Immobilien Essen
Vladislav Sauermilch

Mobil (Mo. – Fr. | 10:00 – 20:00 Uhr): +49 176 64060487

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

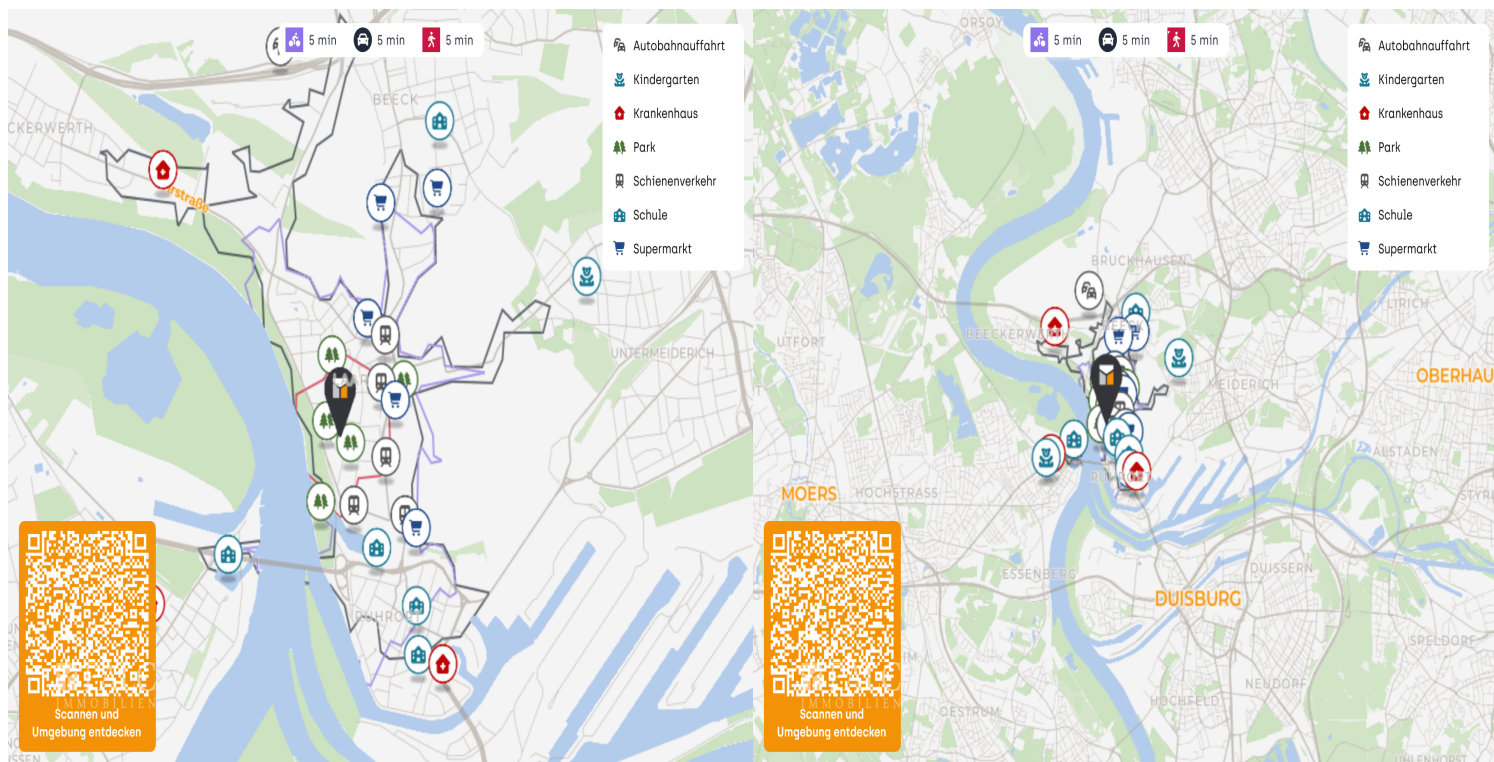
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)