Duisburg / Baerl

Traumhaus mit grüner Aussicht im Herzen von Du-Baerl

Objektnummer: 25070010



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1487 m²

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Auf einen Blick

Objektnummer	25070010
Wohnfläche	ca. 226 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Auf einen Blick: Energiedaten

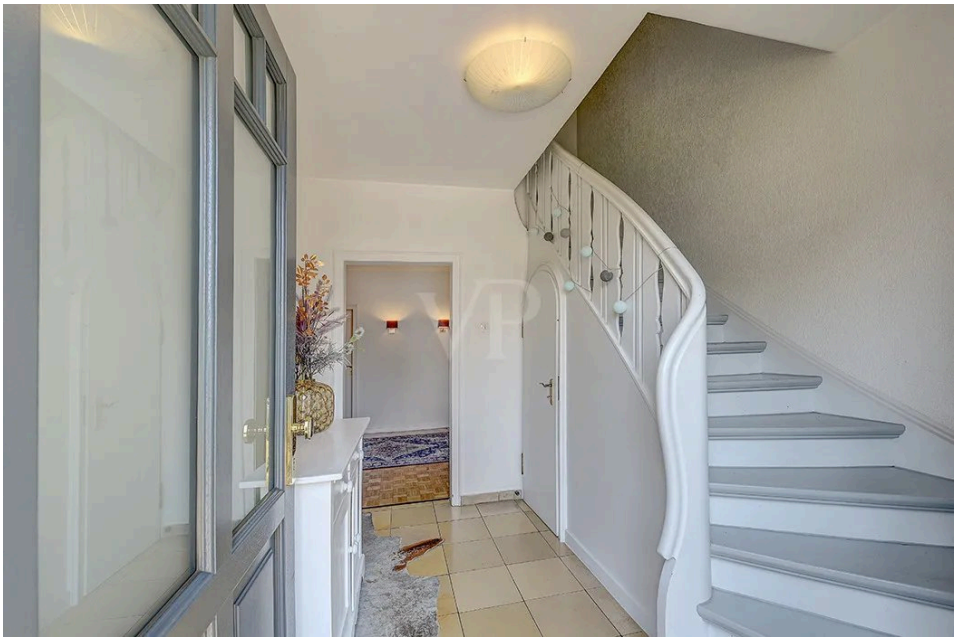
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	230.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

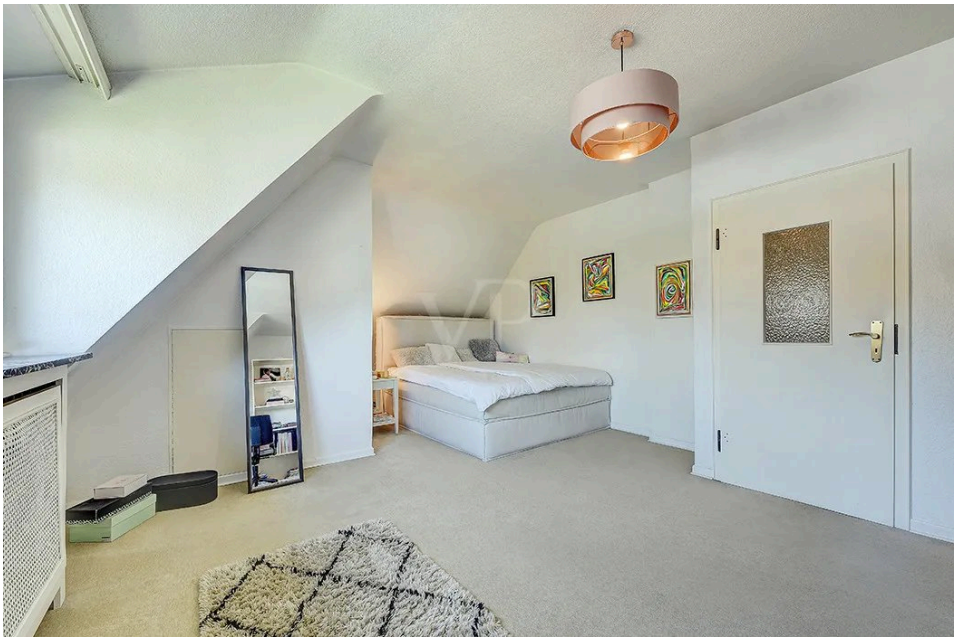




Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

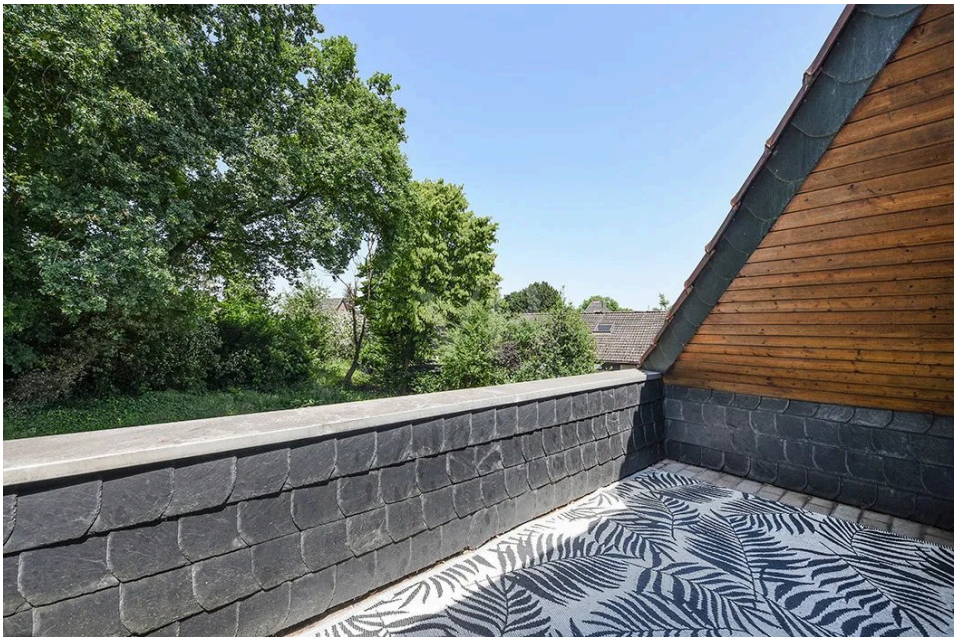




Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie



Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Grundrisse



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahre 1956 mit einer Wohnfläche von 226 m² auf einem Grundstück von 1487 m².
Gartenliebhaber werden dieses Haus lieben, mit Komfort und viel Platz für alle.
Die Nachbarschaft ist ruhig mit einem sehr guten Umfeld zu bezeichnen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Der herrliche Garten bietet viel Entspannungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.
Sie können sich hier sehr gut noch selbst verwirklichen und auch für Kinder ein Spieleparadies schaffen, oder für jedes Familienmitglied ein Lieblingsplätzchen finden.

Das Erdgeschoß verfügt über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, bestehend aus einem sehr geräumigen Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und einem Gäste-WC. Die Küche könnte auch mit einem Durchbruch zu dem lichtdurchfluteten großem Wohn-Essbereich dazu genommen werden. Des Weiteren ist es auch möglich, dass Wohn- und Esszimmer geteilt werden können, sodass die Erdgeschoss Etage auch mit 4 Zimmern genutzt werden kann. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Hochterrasse mit einem herrlichen Blick in den Garten.
Der Keller wird als Heizungs- und Waschraum, sowie als Vorratskeller und Stauraum genutzt.

Der Wohnbereich im Dachgeschoß teilt sich in 3 Schlafräume, zwei begehbaren Kleiderschränke, einer Loggia und einem Wannenbad mit integrierter Dusche auf.

Im Spitzboden mit Auszugstreppe finden Sie weiteren Stauraum vor (keine Wohnfläche)!

Zwei separate Garagen und Platz für 2 weitere PKWs Stellplätze davor, gehören noch mit ins Programm. Die rechte Garage hat im Bereich zum Garten hin, zusätzliche Abstellfläche, z. b. für Gartengeräte.

Beide Etagen, EG und DG sind in zwei Stromkreisen unterteil.
Bei dem Grundstück von 1487 m², besteht die Möglichkeit, dass 600 m² als Baulandfläche genutzt werden können.

*ACHTUNG*Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Ausstattung und Details

Das Haus wurde massiv erbaut und hat dadurch eine gute Wärmeisolierung.
1989 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, Dacheindeckung bauzeitlich
Beheizung über Öl mit Heizkörpern
Warmwasser über Speicher
EG Bad und Gäste-Toilette von 1990
DG Bad von 2011 in der Einliegerwohnung DG
Bodenbeläge:
Küche Laminat
EG Echtholzparkett,
EG Flur Natursteine + Bad Fliesen
EG SZ Teppich
DG Teppich
DG Bad Fliesen
Fenster:
EG in 2004-2005 erneuert, Doppelverglast (Kunststoff in Holzoptik) braun
DG in 2010 erneuert, Doppelverglast (Kunststoff in Holzoptik) weiß
Rollläden teilweise aus Kunststoff, teilweise Holz, manuell betrieben
Keller:
Elektroschaltschrank ist 2007 erneuert (EG und DG Etagen sind getrennt angelegt worden)
2 Garagen:
rechte Garage mit zusätzl. Abstellfläche u. Zugang zum Garten
linke Seite Fertiggarage
Grundstücksfläche 1487 m², aufgeteilt in 887 m² Garten- und Freifläche und 600 m² Baulandfläche

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Alles zum Standort

Der linksrheinisch gelegene Ortsteil Baerl ist in weiten Teilen ländlich geprägt und hat einen gemütlichen, dörflichen Charakter. In dem Viertel finden Sie schöne freistehende Häuser und Villen vor.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen verschiedener Art, Grundschule, Kindergärten und Ärzte aller Fachrichtungen prägen den hohen Wert für Wohnen und Arbeiten in dieser Umgebung.

Gute Anbindung an die Nachbarstädte über die Autobahn A 40 und A 42. Die Innenstädte von Duisburg, Mülheim, Oberhausen und Essen sowie Moers und Rheinberg sind innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Insgesamt ist die Autobahnanbindung in alle Richtungen (Düsseldorf/Krefeld, Essen, Mülheim an der Ruhr) gut.

Für Spaziergänge und Ausflüge ist Baerl optimal. Spazieren im Naturschutzgebiet "Baerler Busch", Joggen oder Nordic Walking auf dem Rheindeich oder Wassersport am Loheider See - hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.
Auch der Breitensport wird in Baerl großgeschrieben.

Ein Idealer Ort für Jung und Alt!

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com