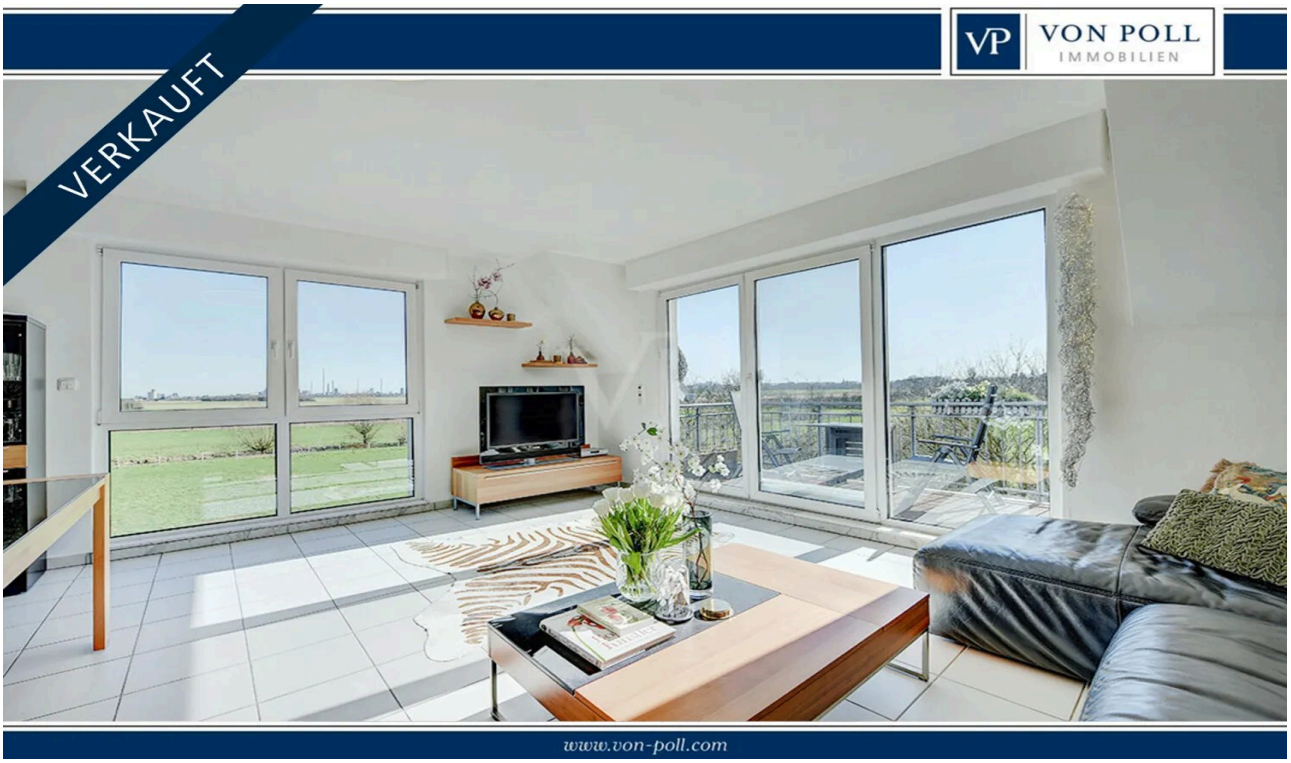
Duisburg / Baerl

Eine wie keine! Traumschöne Maisonette Wohnung mit Blick in die Rheinwiesen

Objektnummer: 26070002



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

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

Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Auf einen Blick

Objektnummer	26070002
Wohnfläche	ca. 83 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

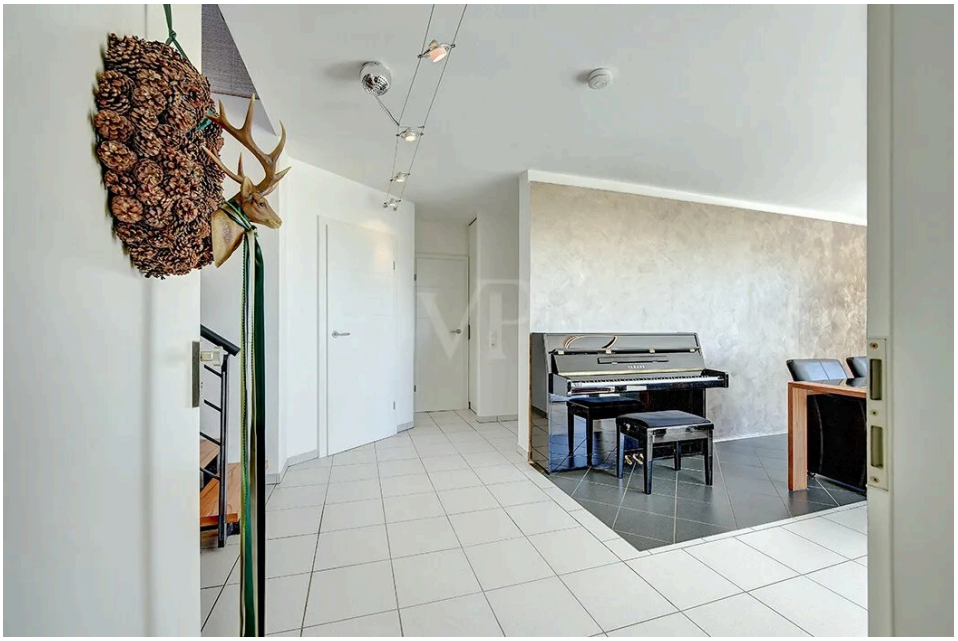
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	137.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.11.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

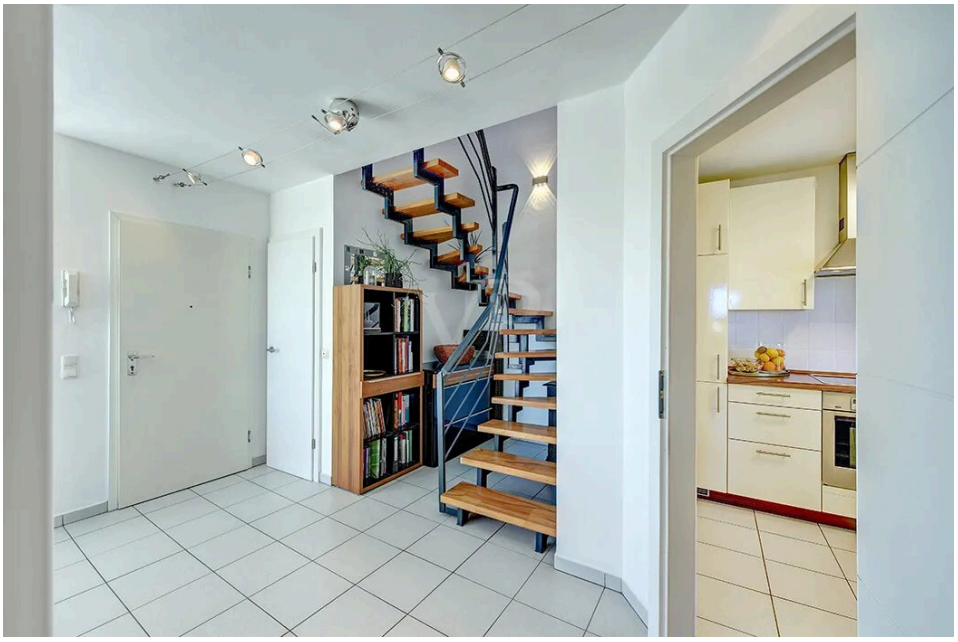
Die Immobilie





Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

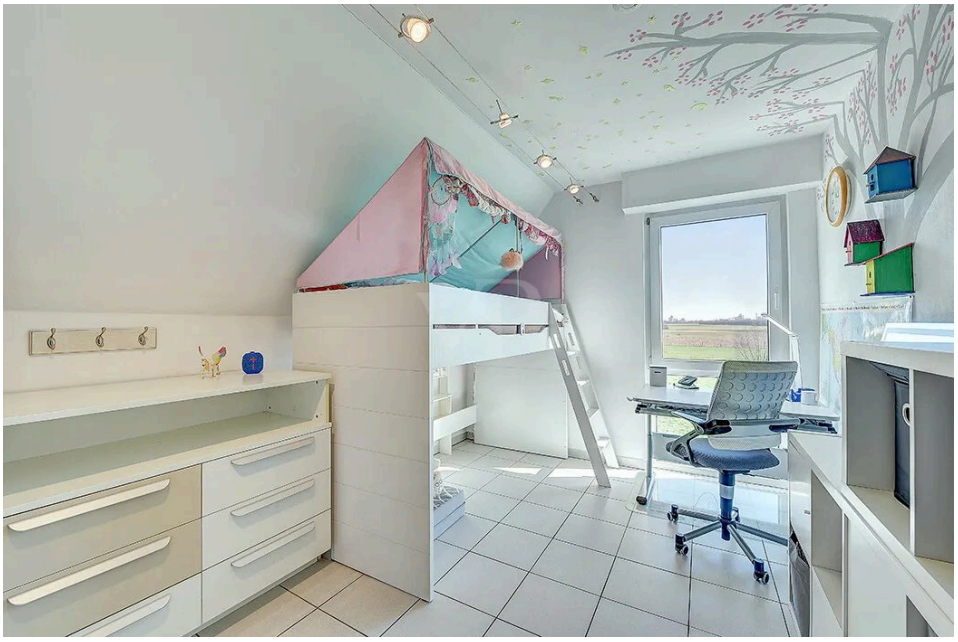
Die Immobilie





Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

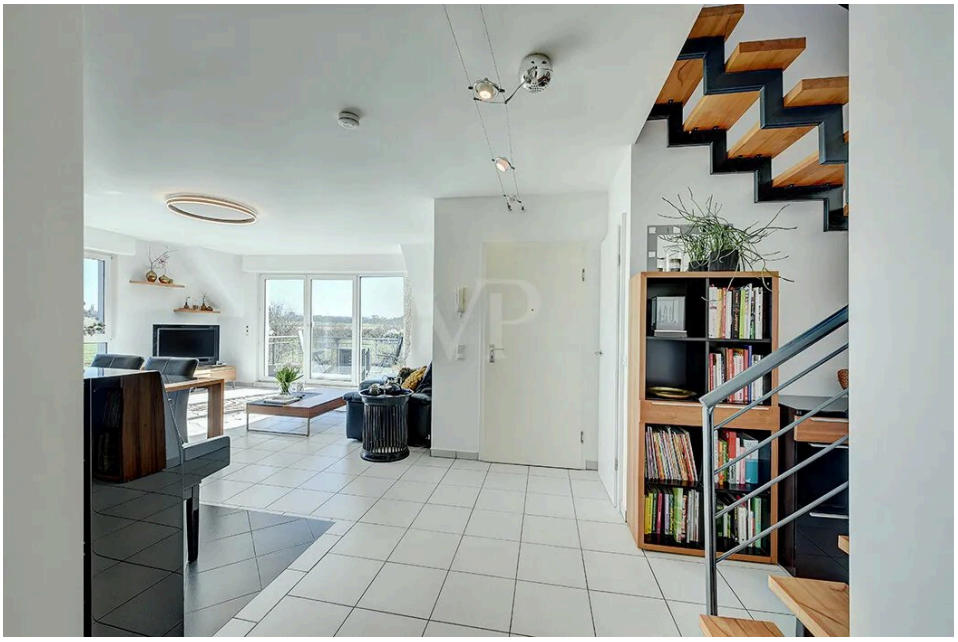
Die Immobilie

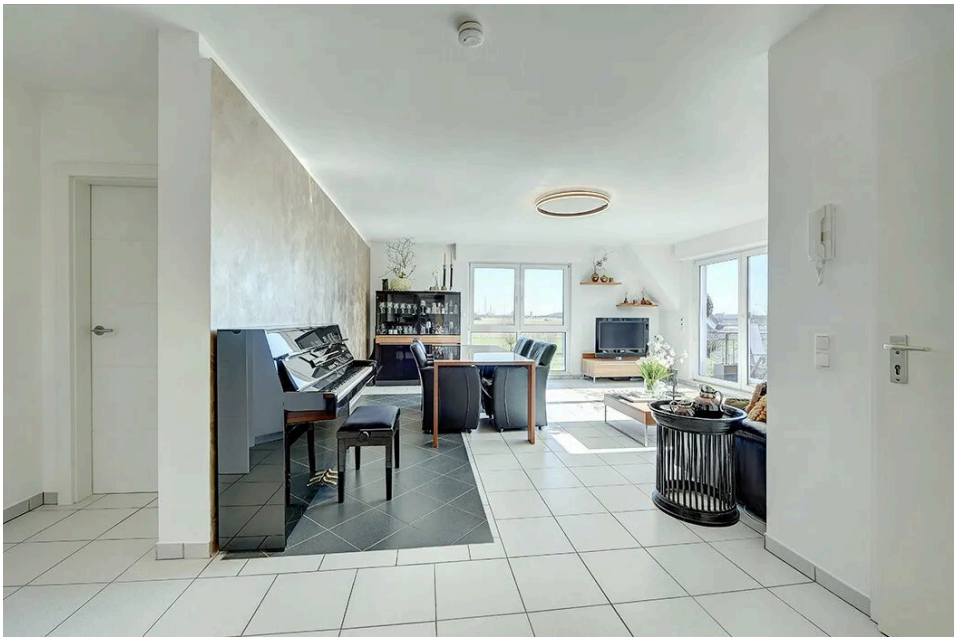




Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

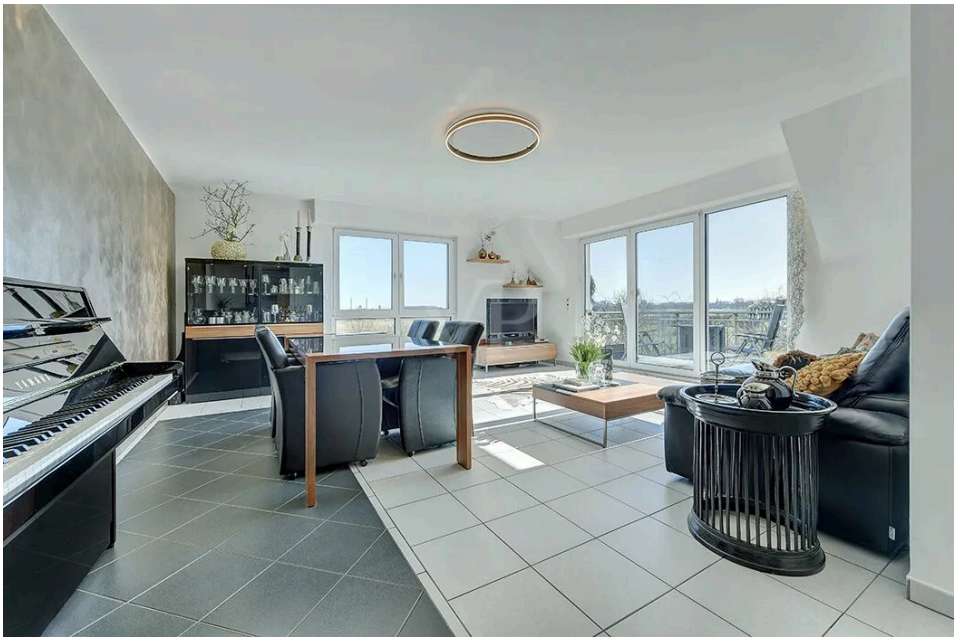
Die Immobilie





Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

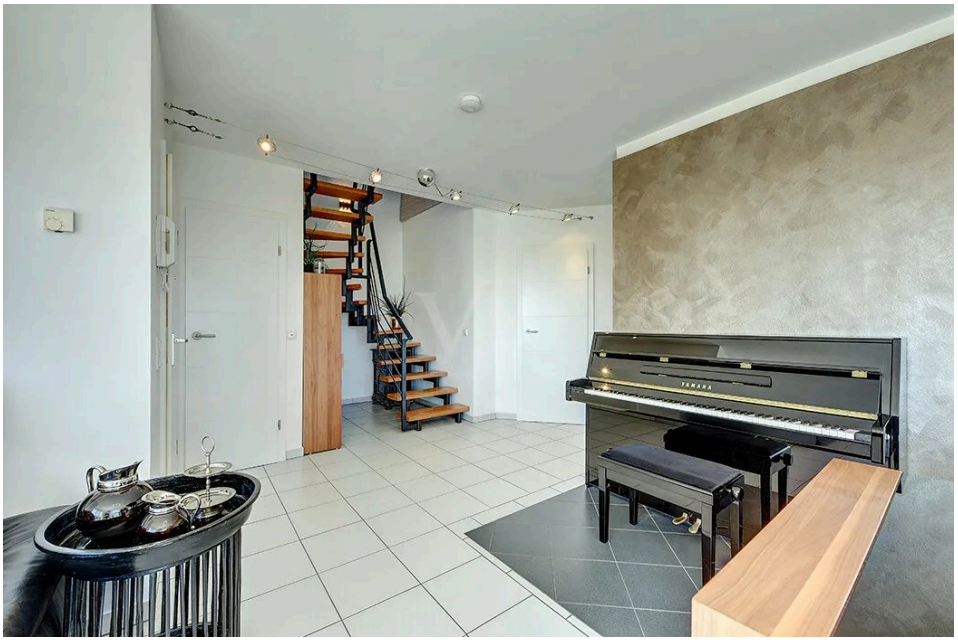




Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

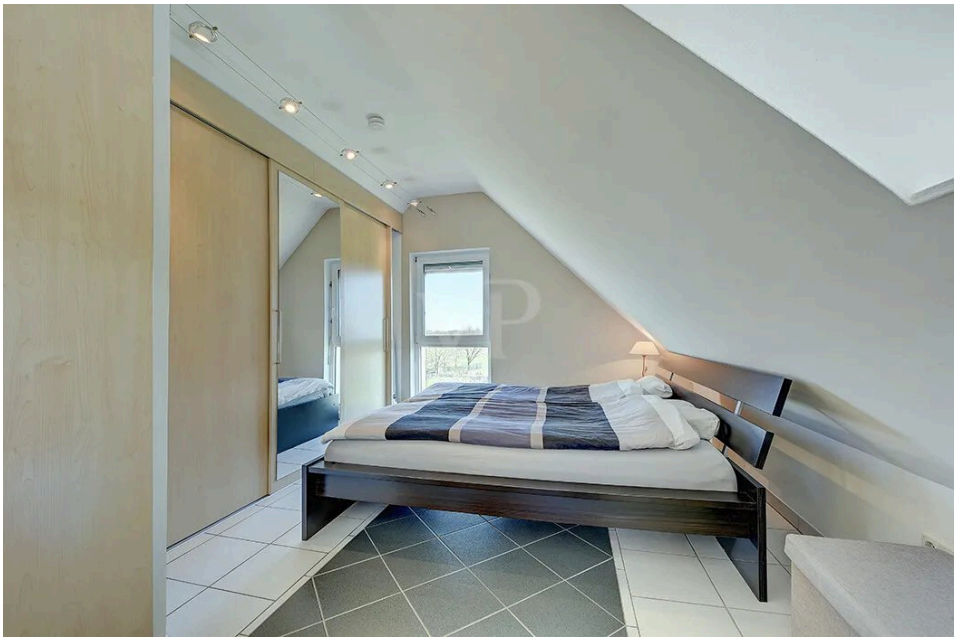




Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

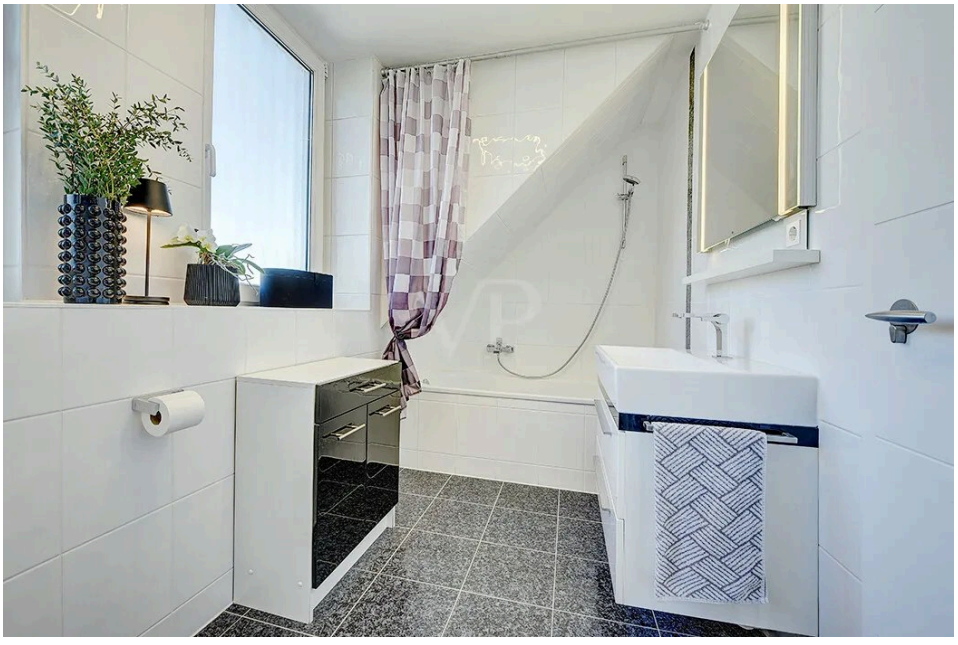




Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie





Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine besonders außergewöhnliche und lichtdurchflutete Eigentumswohnung in der bevorzugten Wohnlage von Duisburg Baerl mit Blick in die Natur. Die Wohnfläche der 3,5 Zimmer Maisonettewohnung beträgt 83 m² und verfügt über einen Balkon mit traumhaftem Blick auf die Rheinwiesen und bei Nacht auf die beleuchteten Industriekulturanlagen.
Zusätzlich werden 1 Außenstellplatz und ein Kellerraum als Sondernutzungsrecht mit angeboten.

Schon beim Betreten des Treppenhauses erkennen Sie sofort die gepflegte Atmosphäre der WEG und dies führt sich dann in der Wohnung fort. Vom Wohnungsflur aus sind alle Zimmer mit hellen, neuen Zimmertüren verbunden. Sie erleben hier eine luftig, leichte Raumatmosphäre, welche Sie in der gesamten Maisonette Wohnung begleitet.
Zur linken Seite treten Sie in die Küche, ausgestattet mit einer hellen, freundlichen Einbauküche. Daneben liegt das Gäste-WC in modernem Design mit neuem Waschtisch, sowie das sich daran angrenzende Kinder- oder Arbeitszimmer. Gäste-WC und Kinder/-Arbeitszimmer liegen in der Dachschräge, hier kann der Platz durch gute Raumaufteilung optimal genutzt werden und wirkt sehr wohnlich und gemütlich.

Vom mittleren Teil des Flures gelangt man in den lichterfüllten, offenen Wohn-/Essbereich, welcher durch die bodentiefen Fensteranlagen einen unverbauten Blick in die Felder bietet. Vom Esszimmer aus können Sie den Balkon betreten. Der weite Blick in die wundervolle Natur fühlt sich nach Freiheit an.

Der helle Fliesenboden im Schlafzimmer, sowie im Esszimmer wurde optisch mit dunklen Akzenten aufgelockert und erzeugt einen modernen Look. Das Badezimmer im Spitzboden ist zusätzlich mit attraktiven dunklen Bodenfliesen eingerichtet.

Im Spitzboden befindet sich das Elternschlafzimmer mit begehbahren Kleiderschrank und diversen Einbauschränken. Sowie das Hauptbadezimmer, welches mit moderne Badmöbeln und Wanne ausstaffiert ist. Diese Zimmer sind die perfekten Ruhe- und Rückzugsoase. Der Spitzboden bietet darüber hinaus noch Stellflächen für diverse Kommenden, Schränkchen und Stauflächen in den Schrägen.

Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung, welche 2019 erneuert wurde, beheizt. Die Fenster verfügen über eine Doppelverglasung und sind in weiß Kunststoff ausgewählt.

Der zugewiesene Kellerraum gehört mit zu der Maisonettewohnung, sowie auch ein Außenstellplatz, welcher ebenfalls im Sondernutzungsrecht liegt.

Hier bekommen Sie ein Haus im Haus angeboten, mit Blick auf einen baldigen Einzug ohne hohen Renovierungsaufwand. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung (2019) mit Fußbodenheizung,
- zusätzlich im Hauptbadezimmer mit einem Heizkörper ausgestattet + Durchlauferhitzer
- Böden: helle Fliesen, im Wohn- und Schlafzimmer mit dunklen Akzenten, Bad dunkler Boden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (außen + innen weiß),
- elektrischen Rollos, teilweise manuelle Rollos in der Küche und im Schlafzimmer
- folgende Fenster haben einen Pollen- und Fliegenschutz (quasi durchsichtig): Fenster zum Feld im Kinder-/Arbeitszimmer im DG, Haupttür zum Balkon im DG, beide Fenster im Hauptbadezimmer im Spitzboden, Fenster zum Feld im Elternschlafzimmer.
- DG Fenster: Velux Kunststofffenster, weiß
- alle Raumtüren: erneuert
- 1 Bad mit Velux Fenster / Gäste-WC DG: Waschtisch (erneuert), WC, hell gefliest
- 1 Bad mit 2 Fenster im Spitzboden: Wanne, Waschtisch + WC, hell gefliest mit dunklem Boden
- Küche: sehr geräumig
- 2 Schlafzimmer
- freischwingende Treppe erneuert aus Stahl mit massiven Holzstufen
- großer Balkon: verzinktes Geländer und Holzboden (Wahnsinns Blick in unverbauter Lage)

Zuordnung zur ETW
- 1 Außenstellplatz
- 1 Kellerraum

Objektnummer: 26070002 - 47199 Duisburg / Baerl

Alles zum Standort

Der linksrheinisch gelegene Ortsteil Baerl ist in weiten Teilen ländlich geprägt und hat einen gemütlichen, dörflichen Charakter.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen verschiedener Art, Schulen, Kindergärten und Ärzte mehrerer Fachrichtungen prägen den hohen Wert für Wohnen und Arbeiten in dieser Umgebung. Die Ganztagsgrundschule ist z. B. in wenigen Minuten erreichbar.
Der Lohheider See befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.
Joggen, Nordic Walking oder segeln am Lohheider See - hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Gute Anbindung an die Nachbarstädte über die Autobahn A 40, A 42 und A 57. 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 Sport und Erholung ist Baerl optimal. Spazieren oder Reiten ist im nur wenige Minuten entfernten Erholungsgebiet "Baerler Busch" möglich. Joggen oder Nordic Walking auf dem Rheindeich, vorbei an Hühnern, Kühen und Pferden oder im Naturschutzgebiet Binsheimer Feld, Wassersport am Lohheider See, Mountainbiken und Downhill auf der Halde Rheinpreußen - hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.
Der nächste Kinderspielplatz ist um die Ecke und ein Skater Platz am Dorfrand.
Auch der Breitensport wird in Baerl großgeschrieben und die Sport + Tennisplatzanlage ist gut mit dem Rad erreichbar.
Ein Idealer Ort für Jung und Alt!

Objektnummer: 26070002 - 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: 26070002 - 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