Duisburg

Pferdehof am Lohheidersee

Objektnummer: 26070018



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 10686 m^2

Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

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

Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26070018
Wohnfläche	ca. 182 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1900

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	243.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

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:

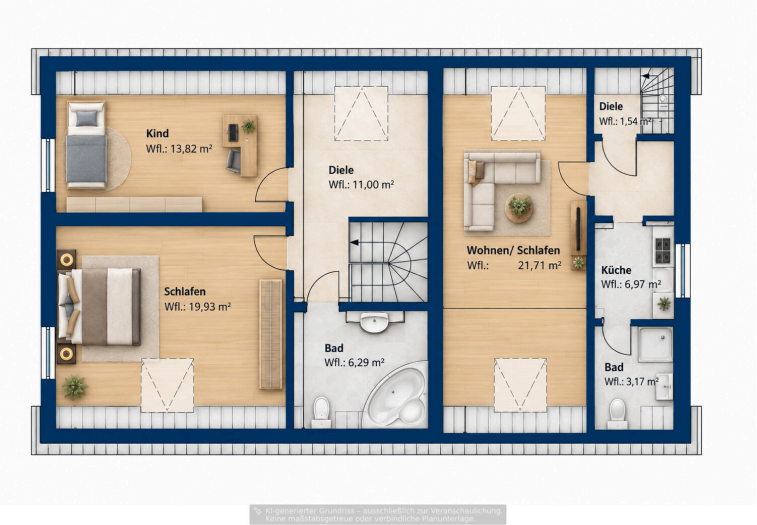
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Grundrisse





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: 26070018 - 47199 Duisburg

Ein erster Eindruck

Idyllischer Pferdehof mit historischem Charme – ein besonderer Rückzugsort für Mensch und Tier

Willkommen an einem Ort, an dem Natur, Ruhe und ländlicher Charme eine einzigartige Verbindung eingehen. Dieser besondere Hof aus dem Jahr 1900 begeistert mit seinem historischen Charakter, seiner idyllischen Umgebung und einem großzügigen Grundstück von ca. 10.686 m² – ein echtes Paradies für Pferdeliebhaber, Naturliebhaber und Familien, die sich den Traum vom Leben im Grünen erfüllen möchten.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 182 m² Wohnfläche und überzeugt durch seinen ganz eigenen Charme. Die klassische Backsteinfassade, die teilweise von Efeu bewachsen ist, sowie die wunderschönen Sprossenfenster verleihen dem Anwesen eine unverwechselbare, zeitlose Ausstrahlung. Hier treffen ländliche Ursprünglichkeit und ein gemütliches Wohnambiente aufeinander.

Im Inneren erwarten Sie großzügige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Familienlebens. Derzeit stehen drei Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie ein geräumiges Gäste-WC zur Verfügung. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das Wohnangebot komfortabel ab.

Das wahre Herzstück dieses Anwesens ist jedoch das weitläufige Grundstück. Umgeben von viel Grün eröffnet sich hier eine wunderbare Welt voller Möglichkeiten. Ob die Haltung eigener Pferde, die Verwirklichung eines kleinen Reiterparadieses oder einfach das Genießen der Natur direkt vor der eigenen Haustür – hier findet jeder seinen ganz persönlichen Freiraum. Vorhandene Stallungen und Unterstellmöglichkeiten bieten praktische Voraussetzungen für die Pferdehaltung sowie zur Lagerung von Heu und weiteren Materialien. Ein eigener Brunnen unterstreicht den ursprünglichen, ländlichen Charakter des Grundstücks.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus dieser außergewöhnlich idyllischen Atmosphäre und der dennoch zentralen Lage. Hier genießen Sie das Gefühl, mitten im Grünen zu leben, ohne auf die Vorzüge des Alltags verzichten zu müssen.

Ob als neues Zuhause für eine Familie mit viel Platzbedarf, als Wohnsitz für Pferdeliebhaber oder als Rückzugsort für Menschen, die sich nach Natur, Freiheit und einem Leben mit Tieren sehnen – dieses Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen und persönliche Leidenschaft miteinander zu verbinden.

Ein Hof mit Geschichte, Charakter und unzähligen Möglichkeiten – für alle, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern einen ganz besonderen Ort zum Leben.

Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Ausstattung und Details

- Fassade Klinker, teilweise mit Efeu bewachsen
- Dach (teilweise 1995 erneuert)
- Ölheizung 2023 (versorgt beide Haupthaus und Wohnung)
- Fußbodenheizung im EG Haupthaus und Wohnung
- Heizkörper komplettes Haupthaus
- Warmwasserspeicher
- SAT-Anlage

Folgende Bereiche sind im Haupthaus ausgestattet worden:

- Eingangstür (1990)
- innenliegende Sprossenfenster, weiß (2021)
- Zimmertüren aus Holz
- Böden: Laminat, Fliesen oder Teppich
- Holztreppe im Hausflur
- 1 Bad: Dusche mit Tageslichtbad im EG, helle Fliesen und helles Decken-Paneel, in den 90-igern erneuert
- Küche, hell gefliest, mit Fenster und weißes Decken-Paneel
- offener Wohn- Essbereich, mit Riemchen an der Wand und Deckenpaneel, holzfarbig
- weitere Zimmer: Wohndiele, Bad, Homeoffice, Abstellraum, Wäschezimmer, Werkstatt und Heizungsraum mit Öltank
- DG ausgestattet mit normalem Sprossenfenster, weiß, sowie auch Velux Holz Fenstern (1995)
- 2 Schlafzimmer, beide mit hellem Teppich, eines mit Sprossenfenster, das zweite Zimmer mit Velux Holz Fenster und Sprossenfenster
- Bereich im Dachgeschoss vor den Schlafräumen als Homeoffice, Spielbereich für Kinder oder Leseecke nutzbar.
- Bad DG: große Eckbadewanne mit hellen Fliesen, in den 90-igern erneuert, mit Velux Holz Fenstern
- sehr schöner großer Garten, sowie Einfriedungen
- Pferdeboxen bzw. Stall
- Reitplatz
- Remise
- Brunnenpumpe

Folgende Bereiche sind in der Wohnung ausgestattet worden:

- innenliegende Sprossenfenster, weiß
- Bodenbelag: Fliesen Küche und Bad, Schlafzimmer Laminat
- helle Küche mit Betonoptik Fliesen und Decken-Paneel in hell
- Bad mit hellen Fliesen, Wanne und Decken-Paneel, holzfarbig
- Schlafzimmer mit Fenster und Decken-Paneel in hell

Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

Alles zum Standort

Baerl präsentiert sich als ruhiger, grün geprägter Wohnstandort mit einem angenehm privaten Charakter und einer gewachsenen Wohnqualität, die besonders Familien anspricht. Die Lage verbindet die Nähe zum Rhein mit der Einbindung in den Duisburger und niederrheinischen Lebensraum, während die gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren den Alltag ebenso angenehm wie verlässlich gestaltet. Für Käufer, die Wert auf Beständigkeit, großzügige Wohnumfelder und ein zurückhaltendes, gepflegtes Umfeld legen, bietet Baerl einen besonders stimmigen Rahmen.

Der Stadtteil überzeugt durch seine niedrige Verdichtung, das von Einfamilienhausstrukturen geprägte Umfeld und die spürbare Ruhe, die hier den Ton angibt. Gerade für Familien entsteht dadurch ein Wohngefühl, das Privatsphäre, Übersichtlichkeit und ein harmonisches Miteinander verbindet. Die Lage wirkt dabei bewusst bodenständig und zugleich wertig – ideal für alle, die ein langfristig angenehmes Umfeld mit hoher Wohnqualität suchen.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Baerl familienfreundlich und alltagsnah. Bildungseinrichtungen wie die Städtische Evangelische Grundschule, die Baerler Waldschule sowie weitere Grundschulen und Kindertagesstätten sind in rund 31 bis 36 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten damit eine solide Basis für den Familienalltag. Ergänzend sorgen weiterführende Schulen in etwa 49 Minuten Fußweg für eine gute Perspektive über die ersten Schuljahre hinaus. Für die medizinische Versorgung stehen Apotheken, Zahnarztpraxen und Arztpraxen im weiteren Umfeld bereit; die Baerler Apotheke ist in rund 32 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Apotheken folgen in ähnlicher Distanz. Für Freizeit und Bewegung bieten sich Sportmöglichkeiten bereits nach etwa 7 bis 12 Minuten Fußweg an, während Spielplätze sowie grüne Erholungsbereiche den Alltag mit zusätzlichen Rückzugs- und Bewegungsräumen bereichern. Auch gastronomisch ist das Umfeld angenehm aufgestellt: Restaurants, Cafés und gemütliche Lokale wie Casa Castillo oder Restaurant Honnen liegen in rund 14 bis 18 Minuten zu Fuß und ergänzen das Wohnumfeld um entspannte Treffpunkte. Die Anbindung ist durch mehrere Bushaltestellen wie An der Heide in etwa 3 Minuten, Hoher Weg in rund 6 Minuten und Langackerstraße in etwa 9 Minuten Fußweg gegeben; zudem sind die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Damit verbindet Baerl ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur auf überzeugende Weise.

Insgesamt ist Baerl für Familien eine Adresse, die Ruhe, Nähe zu wichtigen Einrichtungen und ein wertiges Wohnumfeld in einer besonders angenehmen Balance vereint.

Objektnummer: 26070018 - 47199 Duisburg

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: 26070018 - 47199 Duisburg

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