

Duisburg / Baerl

# Traumhaus mit grüner Aussicht im Herzen von Du-Baerl

Objektnummer: 25070010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.487 m<sup>2</sup>

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. 212 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
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
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	230.20 kWh/m <sup>2</sup> a
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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

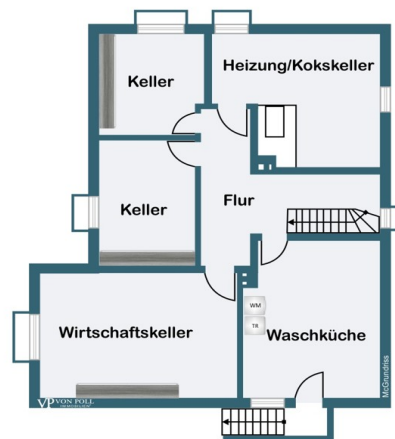
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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 mit Option zur Nutzung als Zweifamilienhaus, aus dem Jahre 1956 mit einer Wohnfläche von 212 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 1487 m<sup>2</sup>.

Gartenliebhaber oder ganz besonders Mehrgenerationen werden dieses Haus lieben, mit Komfort und Platz für alle.

Die Nachbarschaft ist ruhig mit einem sehr guten Umfeld zu bezeichnen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird aktuell als Einfamilienhaus genutzt.

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.

Die Erdgeschoßwohnung 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 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 unterteilt, sodass man eine Etage z.B. selbst nutzen kann und die weitere Etage vermieten, oder als zwei Generationenhaus nutzen kann. Die Abrechnung je Einheit ist pro Wohneinheit gegeben. Bei dem Grundstück von 1487 m<sup>2</sup>, besteht die Möglichkeit, dass 600 m<sup>2</sup> als

Baulandfläche genutzt werden können.

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 Parkett,

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 Abstandfläche zum Garten hin

linke Seite Fertiggarage

Grundstücksfläche 1487 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 887 m<sup>2</sup> Garten- und Freifläche und 600 m<sup>2</sup>

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 230.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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:

Evelin Gill

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)