

Duisburg – Baerl

# Exklusives Wohnen auf einer Ebene - in TOP Lage

Objektnummer: 24070015



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

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 515 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

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

Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24070015	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1970	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	320.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070015 - 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



Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen auf einer Ebene - in top Lage Der schöne Bungalow aus dem Jahr 1970 (Erstbezug) mit einer Wohnfläche von 114 m<sup>2</sup> auf einem geräumigen Grundstück von 515 m<sup>2</sup> ist ideal für 2-3 Personen. Das Haus hat eine gute Raumaufteilung und bietet, wenn gewünscht, noch weitere Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. Aufstocken einer weiteren Etage. Genehmigte Bauvoranfrage wurde hierzu schon eingeholt. Im Inneren erwarten Sie großzügige und helle Räume, da mit vielen großen Fenster-Elementen geplant wurde. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter einen wunderbar großzügig aufgeteilten Wohn- Essbereich, 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer und ein Gäste WC. Hier kann das 2. Schlafzimmer auch als begehbares Ankleidezimmer genutzt werden, ein Traum für jede Frau. Zusätzlich gibt es noch einen Hobbyraum (ein Teil der verlängerten Garage) , mit bodentiefem Fenster zur Gartenseite gewandt und Heizung ausgestattet. Dieser ist wohnlich hergerichtet. Hier ist ausreichend Platz für Pärchen oder eine kleine, schnuckelige Familie. Es geht von der geräumigen Diele in das Gäste-WC mit Fenster und den Ess-, Wohnbereich, links zu den zwei Schlafräumen und dem Tageslichtbad mit Eckbadewanne. Zur Straßen Seite hin, liegt die klassisch geplante Küche, die mit einem großen Durchbruch zum lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich verbunden werden kann. An diese grenzt die überlange Garage, welche so gestaltet wurde, dass der Hobbyraum eine zusätzliche, wohnliche Nutzfläche bietet. Der Keller erstreckt sich nur über einen Teil der Immobilie (ca. 30% der Grundfläche) und umfasst einen Lagerraum, den Heizungskeller und einen Abstellraum. Die Gasbrennwerttherme, 2021 erneuert, sorgt für eine behagliche und angenehme Wärme im Winter. Das Gartengrundstück bietet entspannte Abende im Grünen, besonders schick die überdachte Terrasse, welche auch bei leichtem Nieselregen zum Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie gemütliche Grillabende veranstalten oder einfach die Ruhe genießen. Der Garten ist pflegeleicht und kann individuell nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Ihren PKW parken Sie in der gemauerten Garage, diese ist mit elektrischem Sektionaltor ausgestattet. Generell verspricht die niveauvolle Immobilie, dass ein baldiger Einzug ohne hohen zusätzlichen Aufwand möglich ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Ausstattung und Details

- Isolierung Außenwand, 15 cm Dämmung (Südseite), 2005-2007
- Erneuerung Heizung: Gas-Brennwerttherme Mai 2021
- Renovierungsmaßnahmen in 2024:
  - Anstrich / Lackierung aller Türen und Türzargen
  - Anstrich / Lackierung aller Heizkörper
  - 3 Fenster mit Doppelverglasung neu (Eingangsseite - Bad, WC, Küche) Rollo und Rollo-Motor erneuert, inkl. elektr. Steuerung
  - beide Schlafzimmer und Hobbyraum mit Rollo, Motoren und Steuerung ebenfalls erneuert
  - Keller gestrichen
  - Garage gestrichen
  - Badezimmer mit Eckbadewanne und Fenster
  - Gäste-WC mit Fenster
  - Wohn- Esszimmer: Parkett
  - Diele und Flur: Marmorboden
  - Küche, Bad, WC: Fliesen
  - 2 Schlafzimmer: Laminat
  - Hobbyraum: Teppich
  - Garage in massiver Bauweise, mit zus. Hobbyraum
  - zusätzlicher Stellplatz vorhanden
  - Garten Hecke eingekürzt und alle Gehölzer ausgelichtet und beigeschnitten
  - Terrassenüberdachung

**Objektnummer: 24070015 - 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 inkl. Reiten wird in Baerl groß geschrieben.



Objektnummer: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 320.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24070015 - 47199 Duisburg – Baerl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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