

Duisburg / Baerl

Traumhaus mit grüner Aussicht im Herzen von Du-Baerl

CODE DU BIEN: 25070010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.487 m²

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070010
Surface habitable	ca. 212 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1957
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	230.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

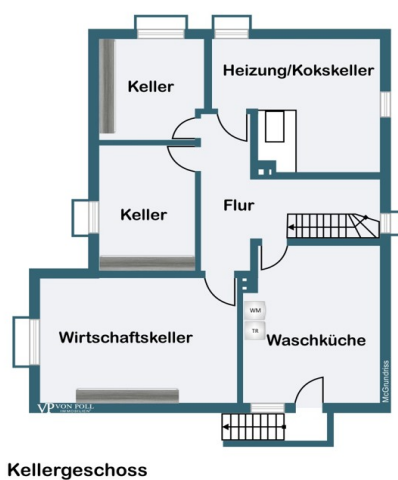
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Plans d'étage



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Option zur Nutzung als Zweifamilienhaus, aus dem Jahre 1956 mit einer Wohnfläche von 212 m² auf einem Grundstück von 1487 m².

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 m², besteht die Möglichkeit, dass 600 m² als

Baulandfläche genutzt werden können.

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Détails des commodités

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 m², aufgeteilt in 887 m² Garten- und Freifläche und 600 m²

Baulandfläche

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 230.20 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com