Duisburg / Baerl

* Kleiner Bungalow mit Sonnenterrasse in Seenähe *

Objektnummer: 23070012

KAUFPREIS: 239.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 75 m^2 • **ZIMMER:** 2.5 • **GRUNDSTÜCK:** 366 m^2

Objektnummer: 23070012 - 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: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Auf einen Blick

Objektnummer	23070012
Wohnfläche	ca. 75 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1926
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	09.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	216.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Die Immobilie

Objektnummer: 23070012 - 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: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1926 mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 366 m². Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wurde im Jahr 2002 zuletzt in Teilen modernisiert. Das Haus verfügt über 2,5 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde im Jahr 2012 behindertengerecht erneuert und bietet ausreichenden Komfort. Zudem gibt es eine schöne Bankirai Terrasse, auf der man sich herrlich entspannen und den Blick auf den Garten genießen kann. Beim Bau des Hauses wurde Wert auf eine solide Ausstattung gelegt. Die Kunststofffenster in Weiß wurden im Jahr 1986 eingebaut und sorgen für eine gute Isolierung. Als Heizungsart kommt eine Zentralheizung zum Einsatz, die mit Gas betrieben wird. Außerdem wurde 2002 eine Fassadendämmung durchgeführt, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Insgesamt überzeugt das Einfamilienhaus durch seine solide Bauweise, die gepflegte Ausstattung und die angenehme Lage. Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für eine alleinstehende Person oder ein Paar. Das große Grundstück bietet zudem viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, wie den Kauf des dahinterliegenden Gartengrundstücks, welches einen Pool in den Garten bauen lassen ermöglicht oder den Bau von zusätzlichen Garagen. Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die ein gemütliches Eigenheim mit Charme und Potenzial suchen. Hinweis: Fundament ist ausgelegt, dass der Bungalow auf 2 1/2 geschossig ausgebaut werden könnte! Dahinterliegendes Grundstück kann erworben werden.

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Ausstattung und Details

- Gasheizung mit Heizkörpern und Heizungsleitungen v. 2002
- Bodenbeläge Fliesen und Laminat
- Doppelverglaste Kunststoff-Fenster v. 1986
- Dach 1986 erneuert
- Fassadendämmung / Putz von 2002
- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Elektrik komplett 2002
- Erneuerung eines behinderten gerechtem Badezimmers 2012
- Terrasse mit Edelstahlgeländer auch im Zuge der Modernisierungen erneuert

Hinweis: Fundament ist ausgelegt, dass der Bungalow auf 2 1/2 geschossig ausgebaut werden könnte!

Dahinterliegendes Grundstück kann erworben werden.

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Alles zum Standort

Objekt befindet sich direkt am Baerler Busch 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 groß geschrieben. Der linksrheinisch gelegene Ortsteil Baerl ist in weitenTeilen ländlich geprägt und hat einen gemütlichen, dörflichen Charakter. In dem Viertel finden Sie schöne freistehende Häuser. 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.

Objektnummer: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 216.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. 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: 23070012 - 47199 Duisburg / Baerl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com