

Duisburg – Baerl

## Familienglück mit Garten in DU-Baerl: charmantes EFH mit großer Dachterrasse

*Objektnummer: 25070026*

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

**KAUFPREIS: 464.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 590 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25070026 - 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: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070026	Kaufpreis	464.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5	Modernisierung / Sanierung	1994
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1962	Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.12.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



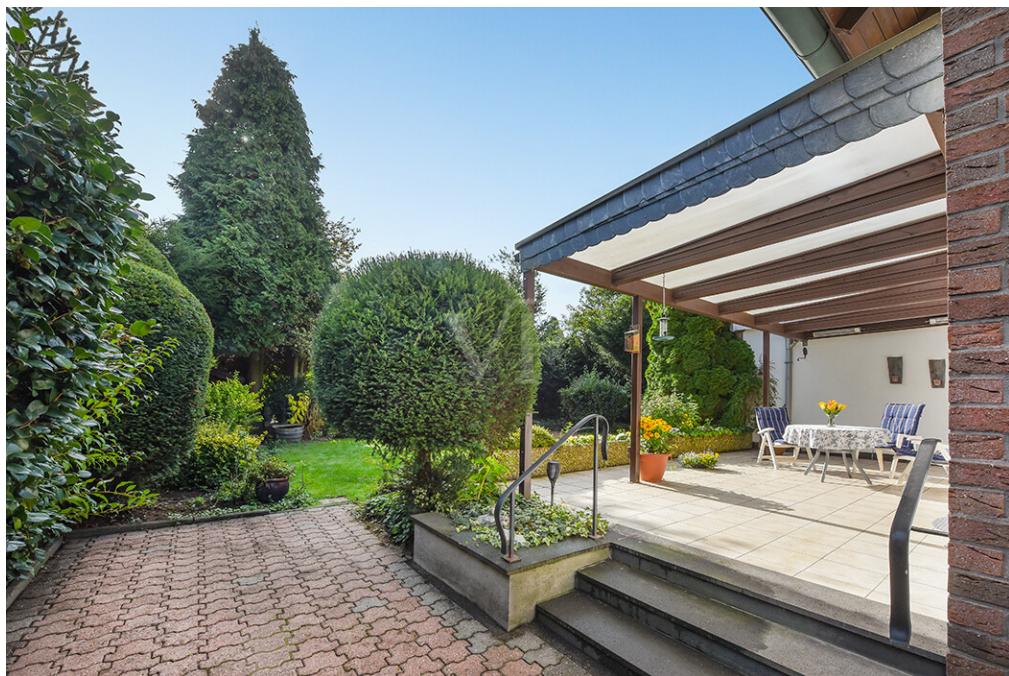
Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



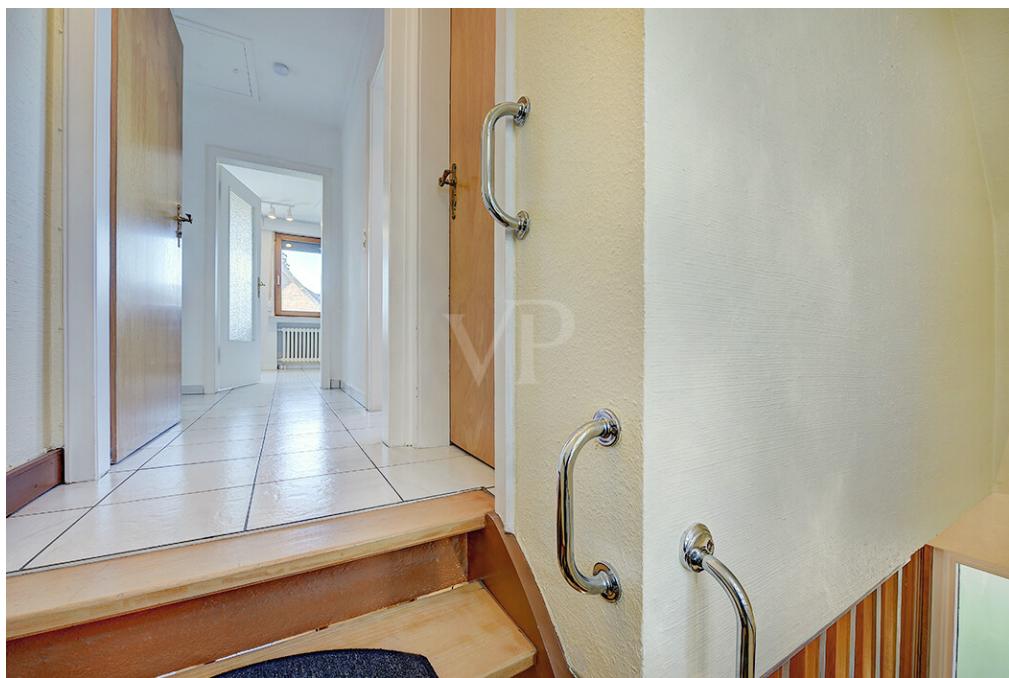
Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1962 massiv errichtete, charmante EFH überzeugt mit einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 590 m<sup>2</sup>. Dieser wunderschöne Altbau bietet insgesamt 5,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer und ein Gäste-WC und ein WC im Keller. Ein Anbau mit zusätzlichem Keller aus dem Jahr 1976 ergänzt das Raumangebot und ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in diesem Immobilienschatz.

Die Eleganz der damaligen Zeit fällt Ihnen sofort beim Betreten des Hauses auf, denn der helle und großzügige Eingangsbereich ist noch mit hochwertigen Solnhofener-Steinplatten ausgestattet. Über die Diele gelangen Sie zur Rechten über einen kleinen Durchgangsbereich in das großzügige Wohn- und Esszimmer. Hier sind zwei große Fenster plus einer Terrassentür verbaut, die für angenehme Lichtverhältnisse sorgen, einen herrlichen Blick in den Garten geben und einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse schaffen. Die Bodenbeläge im Wohn- und Essbereich bestehen aus zeitlosem, hochwertigem Stäbchenparkett, während Bad, Gäste-WC und Küche mit hellen Fliesen ausgestattet sind.

Das Highlight im Anbau ist ein Schlafzimmer vorzufinden, welches mit einem separaten Badezimmer ausgestattet wurde und durch einen Flur abgetrennt zu dem restlichen EG-Wohnbereich ist.

Ein bodentiefes Fenster lässt sich im Flur leicht nachträglich einbauen und gäbe dann auch Zugang zum Vorgarten, was Ihnen auch einen externen Zugang von der Straßenseite zum Anbau verschafft. Es offenbaren sich dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für diesen besonderen Bereich.

Die Außenanlage besticht durch eine große Stein-Terrasse mit einer Überdachung aus dem Jahr 2016, sowie ein gepflegtes Gartenhaus aus Holz. Die schön angelegte, große Gartenanlage lädt dazu ein, unterschiedlichste Freizeitgestaltungen zu realisieren. Eine massiv gebaute Garage mit elektrischem Schwinger und Zugang zum Garten, sowie ein Außenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Obergeschoss umfasst ein weiteres helles Bad mit Runddusche, WC und Waschtisch, welches über das Treppenhaus mit einer eleganten Holztreppe zu erreichen ist. Alle Schlafräume und das Bad im OG verfügen über Fliesenböden. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer zeichnen eine gute Raumaufteilung mit viel Schrankplatz und Stauraum aus. Das Gästezimmer oder auch Homeoffice, hat eine großzügige Terrasse, die sich auf dem Anbau im EG befindet. Ein idealer Rückzugsort dem Trubel der Familie

zu entfliehen.

Der Keller, einschließlich des Anbaus, bietet mit mehreren Räumen reichlich Stauraum und Platz für Hobbys, Sportgeräte, Wäsche, Vorräte und Heizung samt Öltank und ist auch über eine Außentreppe zugänglich.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung mit Brenner. Der hauseigene Kanalanschluss wurde 2011 mithilfe des Inliner-Verfahrens modernisiert.

Die Immobilie wurde je nach Erfordernissen in diversen Bereichen modernisiert.

Die Fassade wurde größtenteils 1989 isoliert und verkleinkert.

Die Fenster sind teilweise in hochwertiger, weißer Kunststoffausführung mit Doppelverglasung verbaut, sowie zum Teil auch als zweifachverglaste Holzfenster.

Einige Fenster verfügen über Rolltronik-Rollos und Fenster-Schlösser für zusätzliche Sicherheit. DSL-Anschluss ist vorhanden.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem guten Standard. Alle Bereiche präsentieren sich in einem sehr liebevollen, gepflegten Zustand. Hier wohnen Sie in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung mit guter Anbindung und optimalen Entfaltungsmöglichkeiten auf einem attraktiven Grundstück.

Lassen Sie sich vor Ort vom Raumangebot und den zahlreichen Details dieser gepflegten Immobilie überzeugen. Lassen Sie sich vor Ort vom Raumangebot und den zahlreichen Details dieser gepflegten Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1962, Anbau mit Keller von 1976,
- Sanierungen 1982-1989
- Dach (1982, gedämmt)
- Haus ist massiv errichtet, mit Klinker (1989),
- Fenster teilweise Kunststoff weiß, doppelverglast (WZ 03/94)
- Fenster teilweise aus Holz, doppelverglast (1979)
- Rollo teilweise Rolltronik + Fenster Schlosser
- EG Wohnzimmer Schiebe-Hebeanlage
- DSL

Heizung:

- Öl (1994) Brenner dann noch erneuert

Elektro / Wasser:

- Stromkasten (1977)
- Wasser-/ Abwasser und Steigleitungen 2022 ( nur gestückelt)
- Kanal 2011 im Inliner-Verfahren erneuert

Bäder:

EG Haupt Bad - mit Runddusche, sowie Fenster, WC, Waschtisch

EG Gäste WC: WC und Waschtisch

OG: Runddusche, WC, Waschtisch

Gartenanlage:

- 1 Terrassenanlage, Steinboden
- Terrassenüberdachung von 2016
- Gartenhaus aus Holz

Keller:

- vollunterkellert, inkl. -Anbau ebenfalls unterkellert
- Kelleraußenstiege

Bodenbeläge:

- Solnhofer-Steinplatten (EG Flur)
- Stäbchenparkett (Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer Anbau) + helle Fliesen (EG Bad +Küche)
- Schlafräume + Bad (OG Fliesen)

Treppenhaus:

- Holztreppe

Spitzboden: isoliert und mit Gipskartonplatten verkleidet

Garagen:

1 Garage, gemauert, mit elektr. Schwinger und Zugang zum Garten

**Objektnummer: 25070026 - 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.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen verschiedener Art, Schulen, Kindergärten und Ärzte mehrerer Fachrichtungen prägen den hohen Wert für Wohnen und Arbeiten in dieser Umgebung. Die Ganztagsgrundschule ist z. B. in wenigen Minuten über eine Fahrradstraße zu erreichen.

Gute Anbindung an die Nachbarstädte über die Autobahn A 40, A 42 und A 57. Die Innenstädte von Duisburg, Mülheim, Oberhausen und Essen sowie Moers und Rheinberg sind innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Insgesamt ist die Autobahnbindung in alle Richtungen (Düsseldorf/Krefeld, Essen, Mülheim an der Ruhr) gut.

Für Sport und Erholung ist Baerl optimal. Spazieren oder Reiten ist im nur wenige Minuten entfernten Erholungsgebiet "Baerler Busch" möglich. Joggen oder Nordic Walking auf dem Rheindeich, vorbei an Hühnern, Kühen und Pferden oder im Naturschutzgebiet Binsheimer Feld, Wassersport am Lohheider See, Mountainbiken und Downhill auf der Halde Rheinpreußen - hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Der nächste Kinderspielplatz ist um die Ecke und ein Skater Platz am Dorfrand.

Auch der Breitensport wird in Baerl großgeschrieben und die Sport + Tennisplatzanlage ist gut mit dem Rad erreichbar.

Ein idealer Ort für Jung und Alt!

**Objektnummer: 25070026 - 47199 Duisburg – Baerl**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 153.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25070026 - 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)