

Duisburg / Baerl – Baerl

Urban - Elegant - energy-efficient and well-maintained - detached house in a prime location in Duisburg-Baerl

Property ID: 25070021



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 795 m²

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

At a glance

Property ID	25070021	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 212 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1999		
Type of parking	4 x Outdoor parking space		

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Energy Data

Type of heating	<u>Underfloor heating</u>	Energy Certificate	<u>Energy consumption certificate</u>
Energy Source	<u>Electricity</u>	Final energy consumption	<u>71.00 kWh/m²a</u>
Energy certificate valid until	<u>29.05.2035</u>	Energy efficiency class	<u>B</u>
Power Source	<u>Air-to-water heat pump</u>	Year of construction according to energy certificate	<u>1999</u>

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



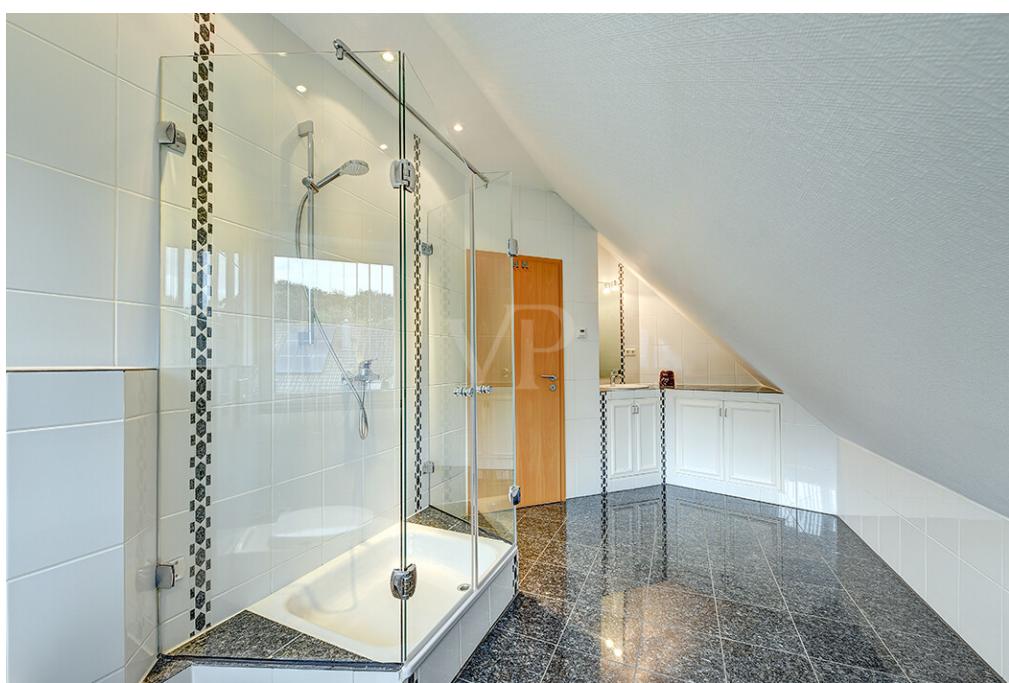
Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property



Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

The property

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

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

A first impression

In one of Duisburg's most tranquil and sought-after locations – Baerl – we offer this detached single-family home with exclusive features and excellent energy efficiency. Built in 1999 with solid brick cladding, the house has been continuously modernized, most recently in 2025, and impresses with its clear floor plan and harmonious integration of interior and exterior spaces. With approximately 212 m² of living space on a roughly 795 m² plot, the property offers ample room for families who value quality and functionality. The entrance area welcomes you with an inviting hallway and leads directly into the heart of the home: the approximately 54 m² living and dining area, featuring floor-to-ceiling windows and an open-plan ambiance. From here, you have direct access to the southwest-facing terrace as well as a north-facing terrace. Here you can enjoy the magnificent view of the beautiful garden. On chilly winter days, the brick fireplace provides cozy warmth. The modern eat-in kitchen features a high-quality fitted kitchen with a granite worktop, a private pantry, and access to a separate terrace. Large glass fronts allow for plenty of natural light and a seamless transition to the side garden. A guest WC and a storage room complete the ground floor. The outdoor area boasts a well-maintained garden with automatic irrigation, a robotic lawnmower, and app-controlled garden lighting. The large terrace, bordered by two stylish water features with bubblers, offers ample space to relax, while an electric pergola (6 m, app-controlled) and an awning (3 m) provide pleasant shade. Upstairs, you'll find three spacious rooms, including a master bedroom with a walk-in closet and custom-made built-in wardrobes, as well as a modern, high-quality bathroom with a bathtub and shower. One of the children's bedrooms is divided into two areas, perfect for sleeping, playing, or relaxing. The attic offers an additional room that can be used flexibly as a bedroom, office, or guest room. In addition, the top floor offers a separate dressing room or another bedroom, as well as a second, equally modern bathroom. The basement is equally spacious, with a ceiling height of 2.35 m and approximately 100 m² of usable space. Besides a storage room and utility room, a technical room (housing new heat pump technology and electrical distribution), a shower, and storage areas, there are two comfortably finished, naturally lit rooms (approx. 54 m² in total) available for a variety of uses – be it as a music room, fitness area, relaxation zone, or party room with a bar. A special feature here is the soundproofing, ensuring that no loud music escapes. Technically, this home is state-of-the-art: The combination of a heat pump (renewed in 2022), underfloor heating on the ground floor and in all bathrooms, digital wall/heating thermostats with app control, and the preparation for a photovoltaic system with a second meter cabinet underscores its future-oriented design. Double-glazed PVC windows with electric, app-controlled roller shutters, an alarm system (linked to a security company), camera surveillance, and

Moda-Safe light well covers ensure a high level of security. The property also features a large double garage with an electric sectional door, additional storage space, and four outdoor parking spaces. This well-maintained and unique detached house impresses with its high-quality features, pristine condition, and versatile potential uses. Please feel free to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Details of amenities

- Baujahr 1999, kontinuierlich modernisiert
- Dach vom Baujahr, gedämmt, ausgebaut, genehmigt
- Haus ist massiv errichtet, mit KS im Mauerwerk, gedämmt und verkleinert, Keller mit weißer Wanne
- Fenster Kunststoff weiß, Doppelverglas mit innenliegenden Sprossenfenstern, mit elektrischen Rollos (App-gesteuert)
- Abstellzimmer je Etage
- Ankleidezimmer mit Einbauschranken

Küche:

- Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte (sep. Speisekammer)

Heizung:

- Wärmepumpe (Fußbodenheizung im EG / allen Bädern) und Warmwasserspeicher (370 l) von 2022, restlichen Etagen mit Heizkörpern

- digitale Wand-, bzw. Heizungsthermostate, inkl. App-Steuerung

- Vorbereitung Photovoltaikanlage, 2. Zählerschrank, sowie Einbindung in Wärmepumpe

Gartenanlage:

- Bewässerungsanlage
- Mähroboter
- Gartenbeleuchtung App-gesteuert
- 1 große elektr. Pergola mit seitlichem manuellem Auszug (6m App gesteuert),
- 1 Markise (3 m)
- 2 Wasserbecken mit Sprudler
- 1 gemauerter Kamin in EG

Keller (Deckenhöhe 2,35m):

- Relax-, Musikzimmer oder Partyraum mit Bar, schallisoliert
- Vorratsraum
- Wäscheraum
- Technikraum (für Wärmepumpe und Stromverteilung)
- TV-Anschluss,
- Dusche

Bodenbeläge:

- Teppich (OG, DG, Keller)
- Parkett (OG)
- Feinsteinzeug-Fliesen, (EG, OG Keller und Bäder)

Treppenhaus:

- Granitboden

Sicherheit:

- Alarmanlage (Einbau durch Fachbetrieb + Aufschaltung zur Sicherheitsfirma)
- Kamera-Überwachung, div. Bereiche am Haus, DSGVO konform)
- Moda-Safe-Lichtschachtabdeckung (Terrasse) einbruchsicher (RC3- zertifiziert), zzgl.

Schutz vor Verschmutzung und Starkregen,

Garagen:

Doppelgarage mit Stauraum mit Regalen,

4 Außenstellplätze

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

All about the location

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 vor.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen verschiedener Art, Grundschule, Kindergärten und Ärzte 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 Autobahnbindung in alle Richtungen (Düsseldorf/Krefeld, Essen, Mülheim an der Ruhr) sehr gut.

Für Spaziergänge und Ausflüge ist Baerl optimal. Spazieren im Naturschutzgebiet "Baerler Busch", Joggen oder Nordic Walking auf dem Rheinleuch 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!

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com