

Duisburg / Baerl – Baerl

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

Property ID: 25070021



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

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 795 m<sup>2</sup>

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
Living Space	ca. 212 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1999
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	29.05.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	71.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1999



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



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)

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 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 795 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 verlinkert, Keller mit weißer Wanne
- Fenster Kunststoff weiß, Doppelverglast mit innenliegenden Sprossenfenstern, mit elektrischen Rollos (App-gesteuert)
- Abstellzimmer je Etage
- Ankleidezimmer mit Einbauschränken

### 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) einbruchssicher (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 Autobahnanbindung 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 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!

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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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](mailto:moers@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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