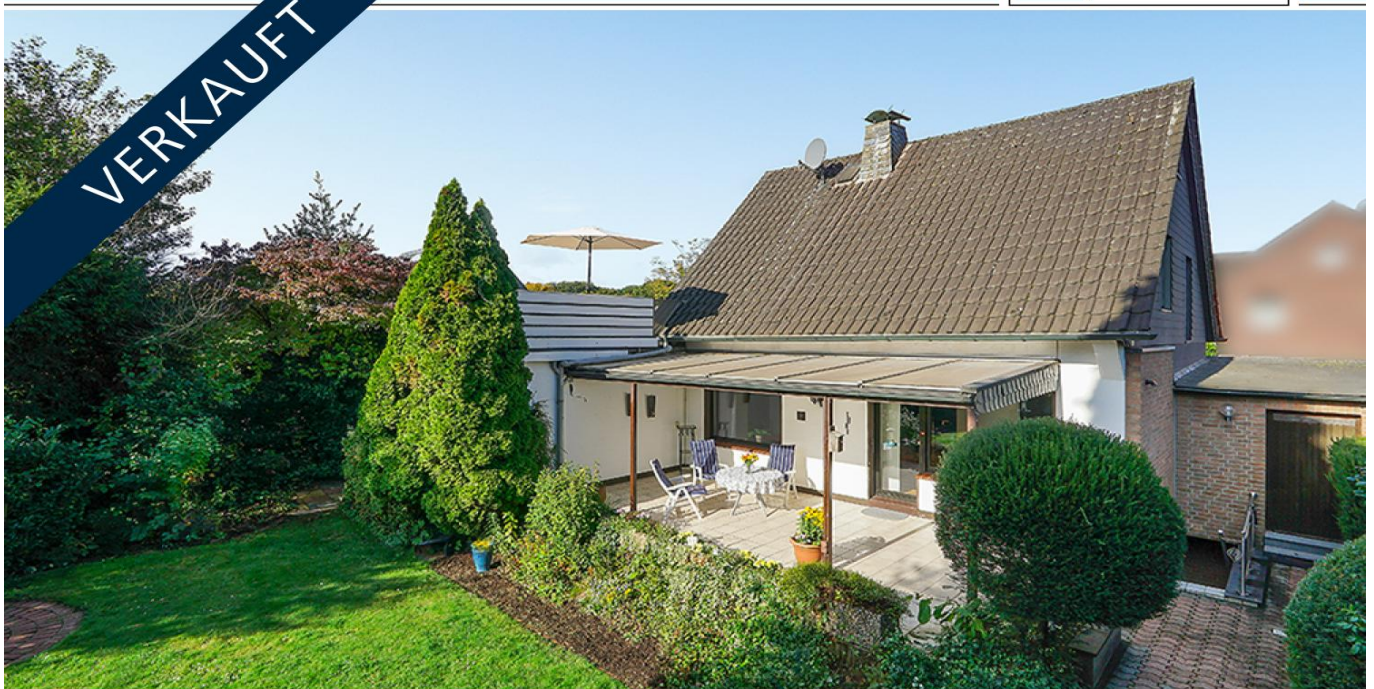


Duisburg - Baerl

## Family bliss with a garden in DU-Baerl: charming detached house with a large roof terrace

Property ID: 25070026

VERKAUFT



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

**PURCHASE PRICE: 464.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 590 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

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

**Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25070026                              |
| Living Space         | ca. 140 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5.5                                   |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1962                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 464.000 EUR                                                               |
| House                         | Single-family house / Detached house                                      |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1994                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 04.12.2032 |
| Power Source                   | Oil        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 153.00 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | E                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1962                      |



Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property



Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property



Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





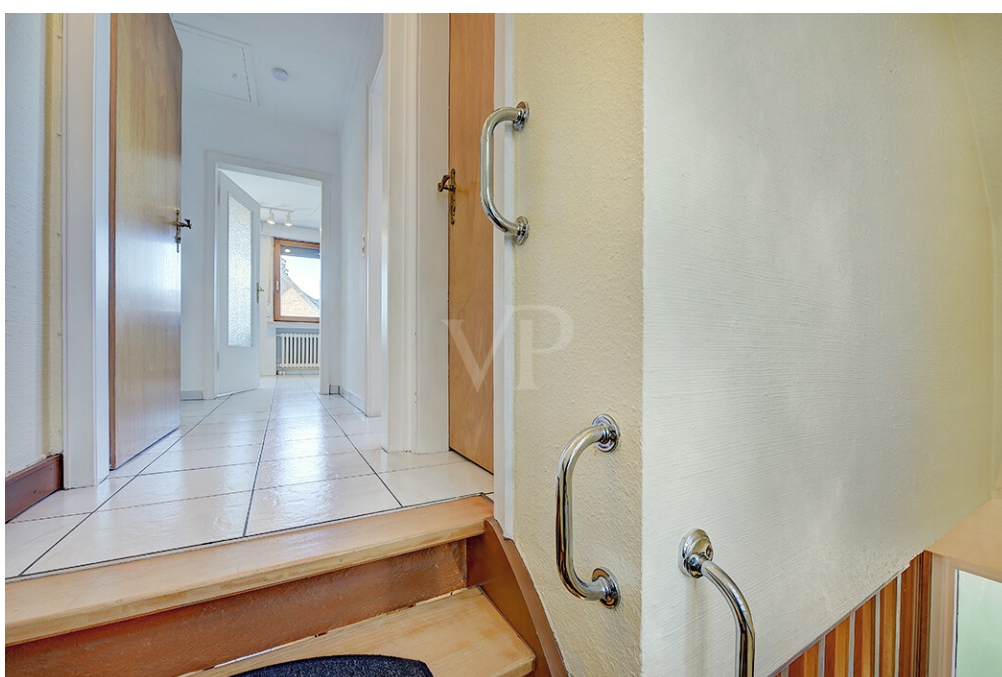
Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property



Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property



Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property





Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property



Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## The property

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



**Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## A first impression

Built in 1962, this charming detached house boasts 140 m<sup>2</sup> of living space and a spacious 590 m<sup>2</sup> plot. This beautiful period property offers a total of 5.5 rooms, including three bedrooms, two bathrooms, a guest WC, and a WC in the basement. An extension with an additional basement, added in 1976, expands the living space and offers a variety of possibilities for this property. The elegance of the era is immediately apparent upon entering the house, as the bright and spacious entrance area still features high-quality Solnhofen limestone slabs. To the right of the hallway, a small passageway leads into the generous living and dining room. Here, two large windows and a patio door provide ample natural light, a lovely view of the garden, and direct access to the covered terrace. The living and dining area features timeless, high-quality parquet flooring, while the bathrooms, guest WC, and kitchen are finished with light-colored tiles. The highlight of the extension is a bedroom with an en-suite bathroom, separated from the rest of the ground floor living area by a hallway. A floor-to-ceiling window can easily be installed in the hallway, providing access to the front garden and offering external access to the extension from the street. This opens up a variety of possibilities for this special space. The exterior boasts a large stone terrace with a roof added in 2016, as well as a well-maintained wooden garden shed. The beautifully landscaped, spacious garden invites you to enjoy a variety of leisure activities. A solidly built garage with an electric up-and-over door and access to the garden, as well as an additional parking space, are also available. The upper floor features another bright bathroom with a walk-in shower, toilet, and washbasin, accessible via an elegant wooden staircase. All bedrooms and the bathroom on the upper floor have tiled floors. The master bedroom and the children's room offer a well-designed layout with ample closet and storage space. The guest room, which can also serve as a home office, has a spacious terrace located on the ground floor extension. It's an ideal retreat to escape the hustle and bustle of family life. The basement, including the extension, offers ample storage space with several rooms, providing room for hobbies, sports equipment, laundry, supplies, and the heating system with its oil tank. It is also accessible via an external staircase. Heating is provided by an oil-fired boiler. The house's sewer connection was modernized in 2011 using the inliner method. The property has been modernized in various areas as needed. The facade was largely insulated and bricked in 1989. Some windows are high-quality, white, double-glazed PVC, while others are double-glazed wooden windows. Some windows have roller shutters and window locks for added security. DSL internet access is available. The property's features are of a good standard. All areas are in a very well-maintained and loving condition. Here you'll live in a quiet, family-friendly neighborhood with good transport links and ample space on an attractive property. Come and see for yourself the spaciousness and numerous details of this well-maintained home. We look forward to your inquiry to arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Details of amenities

- 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 Rolltronic + Fenster Schlösser
- 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
- Kelleraußentreppe

### 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. Schwingtor und Zugang zum Garten



**Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - 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. 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 Autobahnanbindung 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!

**Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 153.00 kwh/(m²\*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 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.



**Property ID: 25070026 - 47199 Duisburg - 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)**