

Duisburg / Baerl – Baerl

## Urbano - Elegante - energéticamente eficiente y bien mantenido - casa unifamiliar en una ubicación privilegiada en Duisburg-Baerl

Número de propiedad: 25070021



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

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 795 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25070021                           |
| Superficie habitable | ca. 212 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 5.5                                |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1999                               |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 795.000 EUR                                                                     |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                            |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                         |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   | Consumo de energía final                            | 71.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 29.05.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 1999                   |



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad





Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad





Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad





Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad





Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad





Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad





Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad





Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad





Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La propiedad

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)



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Una primera impresión

En Baerl, una de las zonas más tranquilas y codiciadas de Duisburgo, ofrecemos esta vivienda unifamiliar independiente con características exclusivas y excelente eficiencia energética. Construida en 1999 con revestimiento de ladrillo macizo, la casa ha sido modernizada continuamente, la última en 2025, y destaca por su diseño despejado y la armoniosa integración de los espacios interiores y exteriores. Con aproximadamente 212 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 795 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece amplio espacio para familias que valoran la calidad y la funcionalidad. La entrada le da la bienvenida con un acogedor recibidor que conduce directamente al corazón de la casa: el salón-comedor de aproximadamente 54 m<sup>2</sup>, con ventanales de suelo a techo y un ambiente diáfano. Desde aquí, tiene acceso directo a la terraza orientada al suroeste, así como a una terraza orientada al norte. Aquí podrá disfrutar de la magnífica vista del hermoso jardín. En los fríos días de invierno, la chimenea de ladrillo proporciona un calor acogedor. La moderna cocina-comedor cuenta con una cocina equipada de alta calidad con encimera de granito, despensa privada y acceso a una terraza independiente. Las amplias ventanas acristaladas permiten una abundante luz natural y una transición fluida hacia el jardín lateral. Un aseo de cortesía y un trastero completan la planta baja. La zona exterior cuenta con un jardín bien cuidado con riego automático, cortacésped robótico e iluminación controlada por app. La amplia terraza, rodeada por dos elegantes fuentes con burbujeadores, ofrece un amplio espacio para relajarse, mientras que una pérgola eléctrica (6 m, controlada por app) y un toldo (3 m) proporcionan una agradable sombra. En la planta superior, encontrará tres amplias habitaciones, incluyendo un dormitorio principal con vestidor y armarios empotrados a medida, así como un moderno baño de alta calidad con bañera y ducha. Uno de los dormitorios de los niños se divide en dos zonas, perfecto para dormir, jugar o relajarse. El ático ofrece una habitación adicional que puede utilizarse como dormitorio, despacho o habitación de invitados. Además, la planta superior ofrece un vestidor independiente o un dormitorio adicional, así como un segundo baño igualmente moderno. El sótano es igualmente espacioso, con una altura de techo de 2,35 m y aproximadamente 100 m<sup>2</sup> de superficie útil. Además de un trastero y un lavadero, una sala técnica (que alberga la nueva tecnología de bomba de calor y la distribución eléctrica), una ducha y zonas de almacenamiento, hay dos habitaciones con acabados confortables y luz natural (aprox. 54 m<sup>2</sup> en total) disponibles para diversos usos, ya sea como sala de música, gimnasio, zona de relax o sala de fiestas con bar. Una característica especial es la insonorización, que garantiza que no se escape la música alta. Técnicamente, esta casa es de última generación: la combinación de una bomba de calor (renovada en 2022), calefacción por suelo radiante en la planta baja y en todos los baños, termostatos digitales de pared/calefacción con control

mediante app y la preparación para un sistema fotovoltaico con un segundo armario de contadores subraya su diseño vanguardista. Ventanas de PVC con doble acristalamiento y persianas eléctricas controladas por app, sistema de alarma (vinculado a una empresa de seguridad), cámaras de vigilancia y tragaluces Moda-Safe garantizan un alto nivel de seguridad. La propiedad también cuenta con un amplio garaje doble con puerta seccional eléctrica, trastero adicional y cuatro plazas de aparcamiento exterior. Esta singular casa unifamiliar, bien mantenida, impresiona por sus acabados de alta calidad, su impecable estado y sus versátiles posibilidades de uso. No dude en concertar una visita.



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Otros datos

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 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.



Número de propiedad: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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