

Duisburg - Baerl

# Felicidad familiar con jardín en DU-Baerl: encantadora casa unifamiliar con gran terraza en la azotea

Número de propiedad: 25070026



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

PRECIO DE COMPRA: 464.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 590 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - 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: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## De un vistazo

Número de propiedad	25070026	Precio de compra	464.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5.5	Modernización / Rehabilitación	1994
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1962	Espacio utilizable	ca. 68 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	04.12.2032	Demanda de energía final	153.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



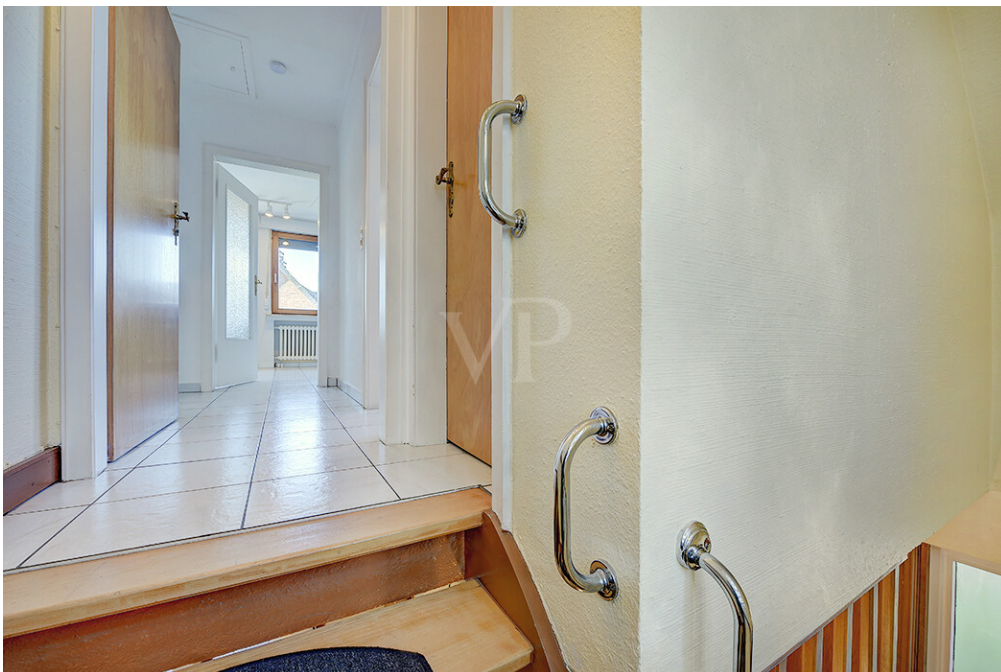
Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad



Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propiedad

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)

**Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Una primera impresión

Construida en 1962, esta encantadora casa unifamiliar cuenta con 140 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una amplia parcela de 590 m<sup>2</sup>. Esta hermosa propiedad de época ofrece un total de 5,5 habitaciones, incluyendo tres dormitorios, dos baños, un aseo de cortesía y un aseo en el sótano. Una ampliación con un sótano adicional, añadida en 1976, amplía la superficie habitable y ofrece diversas posibilidades para esta propiedad. La elegancia de la época se percibe inmediatamente al entrar en la casa, ya que la luminosa y espaciosa entrada aún conserva las losas de piedra caliza de Solnhofen de alta calidad. A la derecha del recibidor, un pequeño pasillo conduce al espacioso salón-comedor. Aquí, dos grandes ventanales y una puerta corredera proporcionan abundante luz natural, una hermosa vista al jardín y acceso directo a la terraza cubierta. El salón-comedor cuenta con un clásico suelo de parqué de alta calidad, mientras que los baños, el aseo de cortesía y la cocina están acabados con azulejos de colores claros. Lo más destacado de la ampliación es un dormitorio con baño en suite, separado del resto de la sala de estar de la planta baja por un pasillo. Un ventanal de suelo a techo se puede instalar fácilmente en el pasillo, dando acceso al jardín delantero y a la ampliación desde la calle. Esto abre un abanico de posibilidades para este espacio tan especial. El exterior cuenta con una gran terraza de piedra techada en 2016, así como una caseta de jardín de madera bien cuidada. El espacioso y hermoso jardín invita a disfrutar de diversas actividades de ocio. También dispone de un garaje de sólida construcción con puerta basculante eléctrica y acceso al jardín, así como una plaza de aparcamiento adicional. La planta superior cuenta con otro luminoso baño con ducha a ras de suelo, inodoro y lavabo, accesible por una elegante escalera de madera. Todos los dormitorios y el baño de la planta superior tienen suelos de baldosas. El dormitorio principal y la habitación de los niños ofrecen una distribución bien diseñada con amplios armarios y espacio de almacenamiento. La habitación de invitados, que también puede servir como despacho, cuenta con una

amplia terraza ubicada en la ampliación de la planta baja. Es un refugio ideal para escapar del ajetreo de la vida familiar. El sótano, incluyendo la ampliación, ofrece amplio espacio de almacenamiento con varias habitaciones, espacio para aficiones, material deportivo, lavandería, suministros y el sistema de calefacción con depósito de gasóleo. También se accede por una escalera exterior. La calefacción es mediante una caldera de gasóleo. La conexión de alcantarillado de la casa se modernizó en 2011 mediante el método inliner. La propiedad se ha modernizado en varias zonas según las necesidades. La fachada se aisló y se tapió en gran parte en 1989. Algunas ventanas son de PVC blanco de alta calidad con doble acristalamiento, mientras que otras son de madera con doble acristalamiento. Algunas ventanas cuentan con persianas y cerraduras para mayor seguridad. Hay acceso a internet DSL. La propiedad cuenta con un buen equipamiento. Todas las zonas se encuentran en muy buen estado de conservación. Vivirá en un barrio tranquilo y familiar, con buenas conexiones de transporte y amplio espacio en una atractiva propiedad. Venga a comprobar la amplitud y los numerosos detalles de esta casa en perfecto estado. Esperamos su consulta para concertar una visita.

**Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - 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.

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!

**Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**Número de propiedad: 25070026 - 47199 Duisburg - 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)