

Duisburg / Baerl – Baerl

Maison individuelle urbaine, élégante, économe en énergie et bien entretenue, idéalement située à Duisbourg-Baerl.

CODE DU BIEN: 25070021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 795 m²

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070021
Surface habitable	ca. 212 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	29.05.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	71.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété



CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Une première impression

Située à Baerl, un quartier résidentiel paisible et prisé de Duisbourg, cette maison individuelle offre des prestations haut de gamme et une excellente performance énergétique. Construite en 1999 avec une façade en briques, elle a été modernisée à plusieurs reprises, notamment en 2025, et séduit par son agencement clair et l'harmonieuse transition entre intérieur et extérieur. Avec environ 212 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 795 m², cette propriété offre un espace généreux aux familles recherchant qualité et fonctionnalité. L'entrée s'ouvre sur un hall accueillant qui mène directement au cœur de la maison : un séjour/salle à manger d'environ 54 m², baigné de lumière grâce à ses baies vitrées et son ambiance ouverte. De là, vous accédez directement à une terrasse exposée sud-ouest ainsi qu'à une autre exposée nord. Vous pourrez y admirer la vue imprenable sur le magnifique jardin. Lors des froides journées d'hiver, la cheminée en briques diffuse une chaleur réconfortante. La cuisine d'îlot moderne est équipée d'éléments haut de gamme avec un plan de travail en granit, un cellier privatif et un accès à une terrasse séparée. De larges baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une transition fluide vers le jardin latéral. Un WC et un cellier complètent le rez-de-chaussée. L'espace extérieur comprend un jardin soigné avec arrosage automatique, tondeuse robotisée et éclairage extérieur piloté par application. La grande terrasse, bordée de deux élégantes fontaines à jets d'eau, offre un espace de détente généreux, tandis qu'une pergola électrique (6 m, pilotée par application) et un store (3 m) procurent une agréable ombre. À l'étage, vous trouverez trois chambres spacieuses, dont une suite parentale avec dressing et placards intégrés sur mesure, ainsi qu'une salle de bains moderne et haut de gamme avec baignoire et douche. L'une des chambres d'enfants est divisée en deux espaces, parfaits pour dormir, jouer ou se détendre. Le grenier offre une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre, de bureau ou de chambre d'amis. De plus, le dernier étage offre un dressing séparé ou une chambre supplémentaire, ainsi qu'une seconde salle de bains tout aussi moderne. Le sous-sol, tout aussi spacieux, bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2,35 m et d'environ 100 m² de surface habitable. Outre un cellier, une buanderie, un local technique (abritant une pompe à chaleur de dernière génération et le réseau électrique), une douche et des espaces de rangement, on y trouve deux pièces lumineuses et confortables (environ 54 m² au total) pouvant servir à de multiples usages : salle de musique, salle de fitness, espace détente ou salle de réception avec bar. L'insonorisation est un atout majeur, garantissant une parfaite tranquillité. Sur le plan technique, cette maison est à la pointe de la modernité : la combinaison d'une pompe à chaleur (remplacée en 2022), d'un chauffage au sol au rez-de-chaussée et dans toutes les salles de bains, de thermostats muraux/chauffage numériques pilotables par

application et de la pré-installation pour un système photovoltaïque avec un second compteur témoigne de sa conception résolument tournée vers l'avenir. Des fenêtres en PVC à double vitrage avec volets roulants électriques commandés par application, un système d'alarme relié à une société de sécurité, la vidéosurveillance et des protections de puits de lumière Moda-Safe garantissent une sécurité optimale. La propriété comprend également un grand garage double avec porte sectionnelle électrique, un espace de rangement supplémentaire et quatre places de parking extérieures. Cette maison individuelle unique et bien entretenue séduit par ses prestations haut de gamme, son état impeccable et ses nombreuses possibilités d'aménagement. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com