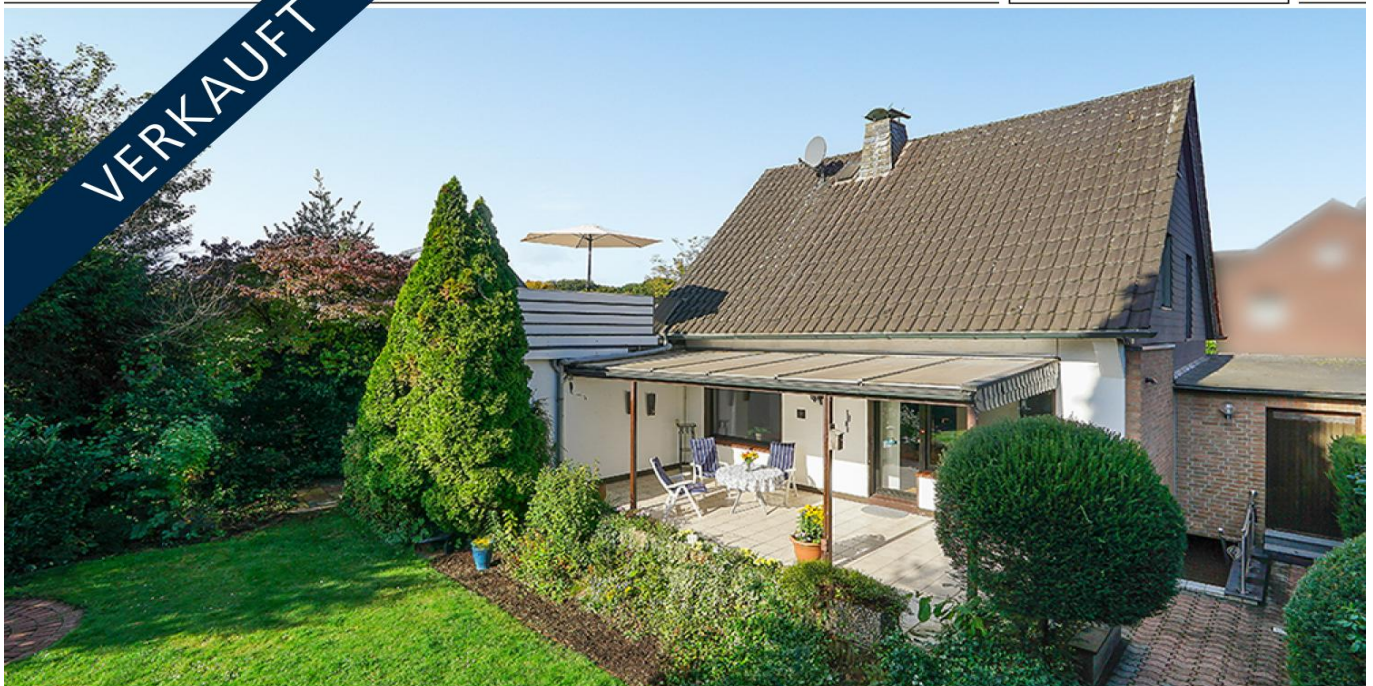


Duisburg - Baerl

# Bonheur familial avec jardin à DU-Baerl : charmante maison individuelle avec une grande terrasse sur le toit

CODE DU BIEN: 25070026

VERKAUFT



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

PRIX D'ACHAT: 464.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 590 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - 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: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25070026</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>464.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5.5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1994</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1962</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 68 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>04.12.2032</b>	Consommation d'énergie	<b>153.00 kWh/m²a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1962</b>

CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



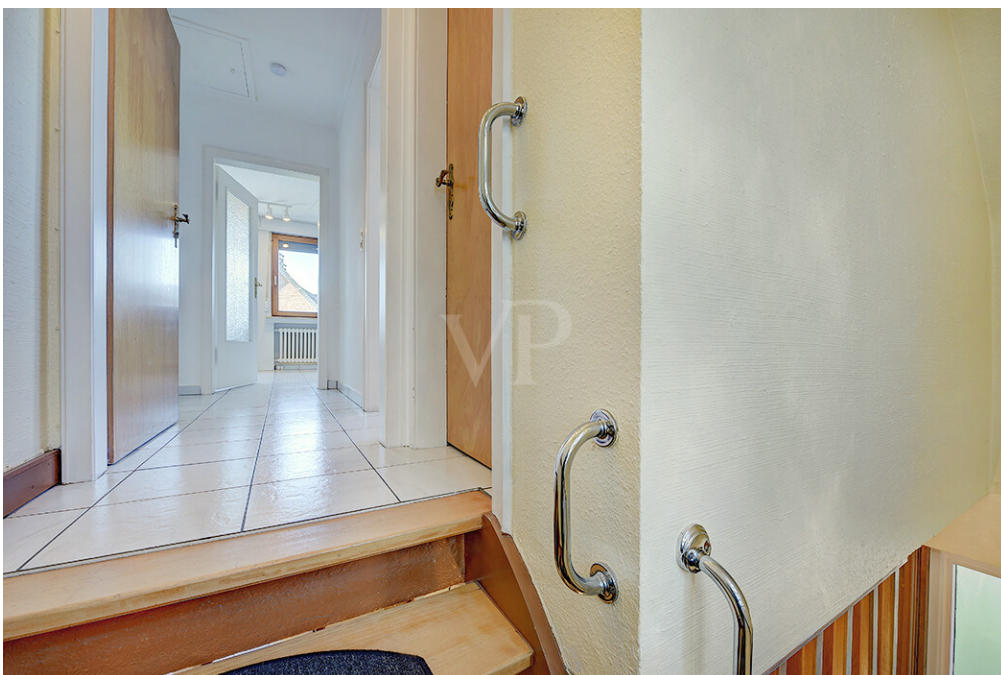
CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - 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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Une première impression

Construite en 1962, cette charmante maison individuelle offre 140 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain spacieux de 590 m<sup>2</sup>. Cette belle demeure d'époque comprend 5,5 pièces, dont trois chambres, deux salles de bains, un WC invités et un WC au sous-sol. Une extension avec un sous-sol supplémentaire, ajoutée en 1976, agrandit la surface habitable et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. L'élégance de l'époque se perçoit dès l'entrée, avec un hall d'entrée lumineux et spacieux orné de dalles de pierre calcaire de Solnhofen de grande qualité. À droite du hall, un petit passage mène au vaste séjour/salle à manger. Deux grandes fenêtres et une porte-fenêtre y laissent entrer une abondante lumière naturelle, offrent une jolie vue sur le jardin et un accès direct à la terrasse couverte. Le séjour/salle à manger est revêtu d'un parquet intemporel de grande qualité, tandis que les salles de bains, le WC invités et la cuisine sont carrelés de faïence claire. L'atout majeur de l'extension est une chambre avec salle de bains privative, séparée du reste de la pièce de vie du rez-de-chaussée par un couloir. Une baie vitrée peut facilement être installée dans ce couloir, offrant un accès au jardin de devant et à l'extension depuis la rue. Cet espace privilégié se prête ainsi à de nombreuses utilisations. À l'extérieur, une grande terrasse en pierre, couverte en 2016, ainsi qu'un abri de jardin en bois en excellent état, complètent l'ensemble. Le jardin spacieux et magnifiquement paysagé invite à la détente et aux loisirs. Un garage robuste, équipé d'une porte basculante électrique et donnant sur le jardin, ainsi qu'une place de parking supplémentaire, sont également disponibles. À l'étage, une autre salle de bains lumineuse, avec douche à l'italienne, WC et lavabo, est accessible par un élégant escalier en bois. Toutes les chambres et la salle de bains de l'étage sont carrelées. La chambre parentale et la chambre des enfants bénéficient d'une configuration bien pensée avec de nombreux rangements. La chambre d'amis, pouvant également servir de bureau, dispose d'une grande terrasse donnant sur l'extension du rez-de-chaussée. C'est un refuge idéal pour échapper à l'agitation du quotidien. Le sous-sol, extension comprise, offre un vaste espace de rangement avec plusieurs pièces, parfait pour les loisirs, le matériel de sport, la buanderie, les provisions et le système de chauffage avec sa cuve à fioul. Il est également accessible par un escalier extérieur. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul. Le raccordement au tout-à-l'égout a été modernisé en 2011 par la méthode de la gaine isolante. La propriété a été modernisée à divers endroits selon les besoins. La façade a été en grande partie isolée et maçonnerie en 1989. Certaines fenêtres sont en PVC blanc à double vitrage de haute qualité, tandis que d'autres sont en bois à double vitrage. Certaines fenêtres sont équipées de volets roulants et de verrous de sécurité. Un accès internet DSL est disponible. La propriété offre des prestations de qualité. Toutes les pièces sont en excellent état et très bien entretenues. Vous vivrez dans un quartier calme et familial, bien desservi par les transports en commun, au sein d'une propriété attrayante et spacieuse. Venez découvrir par vous-même le charme et les nombreux détails de cette maison bien entretenue. Nous attendons avec intérêt votre

**demande pour organiser une visite.**

**CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - 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. 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!**

**CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25070026 - 47199 Duisburg - 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](mailto:moers@von-poll.com)**

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

---

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