Duisburg / Baerl – Baerl

*Modernes REH in Seenähe - ideal für die junge Familie *

??????? ????????: 25070006

???? ??????: 339.000 EUR • ?????????: ca. 104 m² • ???????: 4.5 • ?????? ???: 171 m²

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ??? ?????

??????? ????????	25070006
?????????	ca. 104 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	339.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 43 m²
??????	???????, WC ??????????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.09.2026
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	89.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1996

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

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

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

??? ????? ????????

Dieses voll unterkellerte 2 1/2 geschossige
Reihenendhaus, bildet mit weiteren Häusern eine Wohnanlage im Teileigentum, in einer Privatstraße und ist das ideale Domizil für die junge Familie, Paare, Patchworkfamilien oder Ruhesuchende.
In einer verkehrsberuhigten Spielstraße nur ein Hand Wurf entfernt von der Grundschule und nicht weit weg vom Kindergarten.

Ein kleiner geschmackvoller Vorgarten mit Steinen lädt Sie ein und lässt Sie in das freundliche und helle Haus eintreten. Eine Küche empfängt Sie zur Rechten und zur linken Seite das moderne Gäste-WC mit Fenster.
Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet ideale Stellmöglichkeiten für einen Ess- und Wohnbereich und durch die große Fensterfront genießen Sie den Blick auf die große gepflasterte Terrasse und den pflegeleichten Garten. Eine Markise schützt Sie tagsüber vor der Sonne.
Vom Wohnzimmer aus, gelangen Sie in den Keller, der eine Waschküche, einen Heizungsraum und einen riesigen Hobbykellerraum mit Heizung und Fliesen beinhaltet. Besonderen Charme verleiht die massive und schön geschwungene Holztreppe dem Haus, die Sie ins Obergeschoss führt.
Da Sie im 1. OG keine Schrägen vorfinden, dürfen Sie sich über zwei absolut geräumige und helle Schlafräume freuen und ein helles in weiß-grauen Farben gehaltenes Badezimmer mit Waschbecken, WC und einer Badewanne mit integrierter Duschfunktion. Das Bad hat ebenfalls zur Belüftung ein Fenster.

Ein Highlight bildet das ausgebaute Dachstudio mit einem schönen Giebelfenster und einem Dachflächenfenster, in dem Sie sich mit der Nutzung völlig austoben können, ob Home Office, Gästezimmer oder Schlafraum. Es wäre auch möglich durch die zwei vorgegebenen Fenster den Raum bei Bedarf zu teilen. Besonders ältere Kinder und junge Erwachsene erfreuen sich über das "kleine eigene Reich".

Die dazugehörige Garage befindet sich direkt neben dem Haus und hat eine Tür zum Garten. Ein zusätzliche PKW könnte noch vor der Garage geparkt werden.

Alles in allem ein Haus, in welches man sehr schnell einziehen und sich wohlfühlen kann. 3 wundervolle große und lichtdurchflutete Schlafräume, die keine Enge aufkommen lassen. Das aktuelle Kinderzimmer könnte auch zu zwei Zimmern umfunktioniert werden, sollte noch mehr Raumbedarf erforderlich sein.

Besondere Hinweise:
Wir vermarkten auch das Nachbarhaus. Daher wäre es möglich, im Rahmen familiärer oder freundschaftlicher Bindungen ein "Tür an Tür Wohnen" zu realisieren. Dieser Hinweis könnte auch für Mehrgenerationenprojekte entscheidend sein.

Ebenfalls möchten wir darauf hinweisen, dass hinter dem Garten Bahnschienen liegen, die nur sporadisch von einer langsam fahrenden Gewerbebahn (max. 60 km/h) genutzt werden.

Vereinbaren Sie noch heute mit unserem Büro unter der Festnetznummer 02841-8815850 (Mo-Fr 09:00-13:00 Uhr) einen Termin, denn diese Immobilie wird großen Anklang finden!

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

????????????? ??? ???????

Ausstattung gepflegt
WFL: 103 m² zzgl. Nutzfläche im Keller
Grundstück: 171 m²
Das Haus entspricht dem Baujahr!
Fenster: Kunststoff weiß mit innenliegenden Sprossen u. Doppelverglasung
Heizung: Gas, Warmwasserbereitung geht über die Heizungsanlage, Heizkörper

Bodenbeläge: Fliesen Keller und EG /OG und Spitzboden sind derzeit mit Laminat ausgestattet, der vom Mieter mitgenommen wird. Darunter befindet sich Estrich.
ausgebauter Spitzboden: Giebelfenster und ein Dachfenster
Markise
Die Garage (Sondereigentum) befindet sich direkt neben dem Haus und hat eine Tür zum Garten. Vor der Garage kann ein zusätzliches Auto geparkt werden.
Haus liegt in einer Privatstraße

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

??? ??? ??? ??????????

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 und Siedlungen perfekt für Familien.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen verschiedener Art, Grundschule, Kindergärten und Ärzte aller Fachrichtungen prägen den hohen Wert für Wohnen und Arbeiten in dieser Umgebung.
Die Nähe des Waldgebietes und des Lohheider See sowie des Rheins bietet Ihnen einen hohen Freizeitwert!

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 89.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25070006 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com