

Duisburg / Baerl – Baerl

## Urban - Elegant - top energetisch und gepflegt - EFH in bester Lage von DU-Baerl

????????? ??????????: 25070021



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 212 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ??????? ????: 795 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????

???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25070021
???????????	ca. 212 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5.5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1999
????? ????????????	4 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	795.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2022
???????????	???????
???????????	???????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ???????????

???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## ?????????? ???

??????????	??????????	??????????????	VERBRAUCH
??????????	??????????	??????????	
???? ???????????	??????????????	???????	71.00 kWh/m²a
??????????????	29.05.2035	??????????	
???????????????		??????????	
?????? ???		??????????	B
???? ????????????	?????? ????????????	???????	
	????? / ?????	??????????	1999
		???????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ????????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



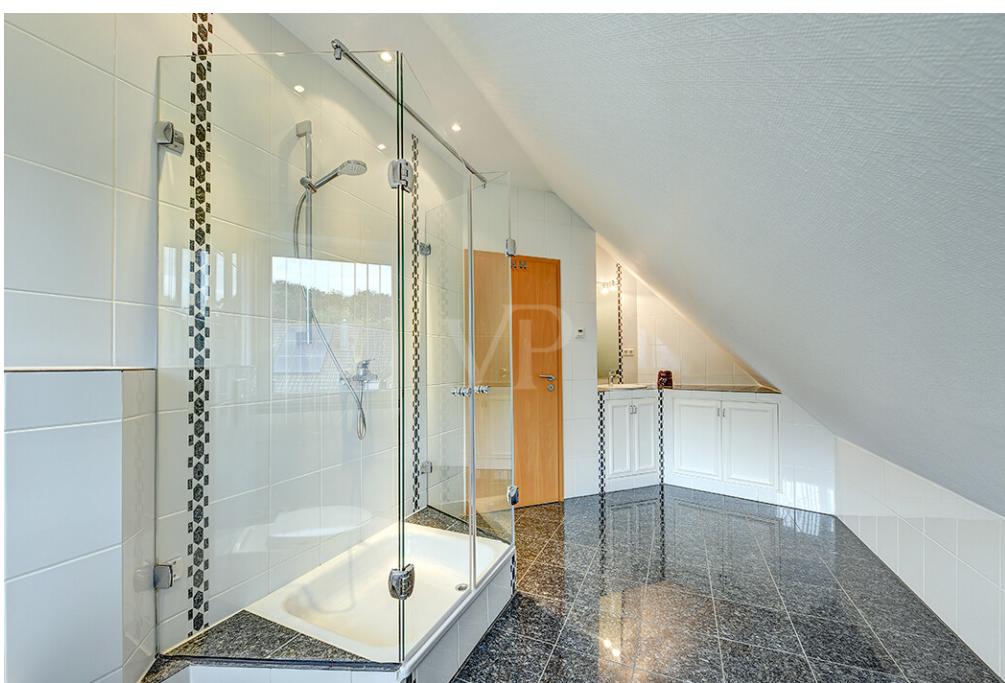
???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????

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)

???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## ??? ????? ????????

In einer der beschaulichsten und beliebtesten Lage von Duisburg – Baerl bieten wir dieses freistehende EFH mit exklusiver Ausstattung und guter energetischen Effizienz an. Das im Jahr 1999 massiv errichtete und verklinkerte Haus wurde kontinuierlich modernisiert, zuletzt 2025, und überzeugt durch klare Grundrisse sowie eine abgestimmte Einheit von Innen- und Außenbereich. Mit ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 795 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie großzügigen Raum für Familien, die besonderen Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer einladenden Diele und führt Sie direkt in das Herzstück des Hauses: Der ca. 54 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich punktet mit bodentiefen Fenstern und einem offenen Ambiente. Von dort haben Sie einen direkten Zugang zur Terrassenanlage in Südwestausrichtung, sowie einer Terrassenfläche in Nordausrichtung. Von hier genießen Sie den herrlichen Blick in den schönen Garten. An kühlen Wintertagen sorgt der gemauerte Kamin für behagliche Stunden. Die moderne Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Granit-Arbeitsplatte, eigener Speisekammer und Zugang zur separaten Terrasse ausgestattet. Große Glasfronten ermöglichen viel Tageslicht und einen nahtlosen Übergang zum seitlichen Gartenbereich. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einen Abstellraum.

Der Außenbereich überzeugt durch eine gepflegte Gartenanlage mit automatischer Bewässerung, Mähroboter und App-gesteuerter Gartenbeleuchtung. Die große Terrasse, eingefasst von zwei stilvollen Wasserbecken mit Sprudler, bietet ausreichend Platz zum Verweilen, während eine elektrische Pergola (6 m, App-Steuerung) und eine Markise (3 m) für angenehmen Schatten sorgen.

Im OG erwarten Sie drei großzügige Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide samt maßgefertigten Einbauschränken sowie ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche in hochwertiger Ausführung. Eines der Kinderzimmer ist in zwei Bereiche unterteilt, wo man z.B. schlafen- und spielen oder chillen ausleben kann. Im DG befindet sich ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Zusätzlich bietet das DG eine eigene Ankleide beziehungsweise ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zweites, gleichfalls modernes Badezimmer.

Das UG präsentiert sich gleichermaßen großzügig mit einer Deckenhöhe von 2,35 m und etwa 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Neben Vorrats- und Hauswirtschaftsraum, Technikraum (neuer Wärmepumpentechnik, Stromverteilung), Dusche und Abstellmöglichkeiten stehen zwei

wohnlich ausgebauten, tageslichthellen Räume (ca. insges. 54 m<sup>2</sup>) zur vielfältigen Nutzung bereit – sei es als Musikzimmer, Fitnessbereich, Relax Zone oder Partyraum mit Bar. Besonderheit ist hier die Schallschutzisolierung, damit keine laute Musik nach außen dringen kann.

Technisch ist dieses Eigenheim auf dem neuesten Stand: Die Kombination aus Wärmepumpe (erneuert 2022), Fußbodenheizung im EG und in allen Bädern, digitalen Wand-/Heizungsthermostaten mit App-Steuerung sowie der Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage mit zweitem Zählerschrank unterstreicht die zukunftsorientierte Ausrichtung. Doppelverglaste Kunststofffenster mit elektrischen, App-gesteuerten Rollläden, Alarmanlage (mit Sicherheitsfirma gekoppelt), Kameraüberwachung und Moda-Safe-Lichtschachtabdeckungen gewährleisten ein hohes Maß an Sicherheit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, zusätzlichem Stauraum, sowie vier Außenstellplätzen.

Dieses gepflegte und individuelle Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, den gepflegten Zustand und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## ????????????? ??? ??????

- Baujahr 1999, kontinuierlich modernisiert
- Dach vom Baujahr, gedämmt, ausgebaut, genehmigt
- Haus ist massiv errichtet, mit KS im Mauerwerk, gedämmt und verklebt, Keller mit weißer Wanne
- Fenster Kunststoff weiß, Doppelverglasung mit innenliegenden Sprossenfenstern, mit elektrischen Rollos (App-gesteuert)
- Abstellzimmer je Etage
- Ankleidezimmer mit Einbauschranken

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
- Wäscheräum
- 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) einbruchsicher (RC3- zertifiziert), zzgl.

Schutz vor Verschmutzung und Starkregen,

**Garagen:**

Doppelgarage mit Stauraum mit Regalen,

4 Außenstellplätze

???????? ?????: 25070021 - 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 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 Rheindegich 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!

???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## ????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

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

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

Evelin Gill

---

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

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

---

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