

Duisburg / Baerl – 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 ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

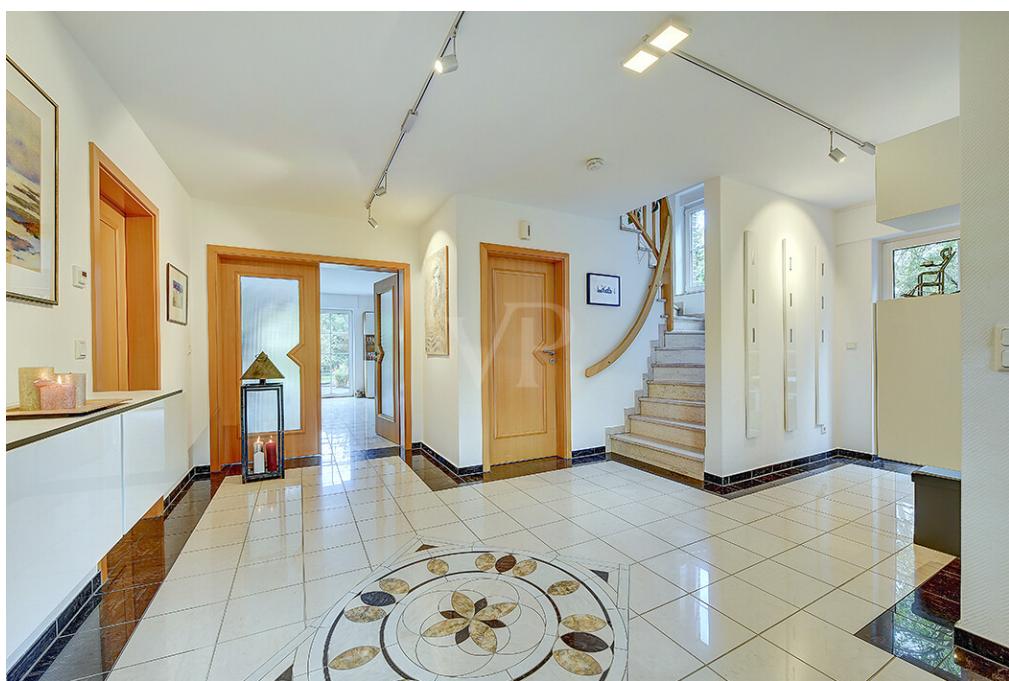
???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

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

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

?? ???????



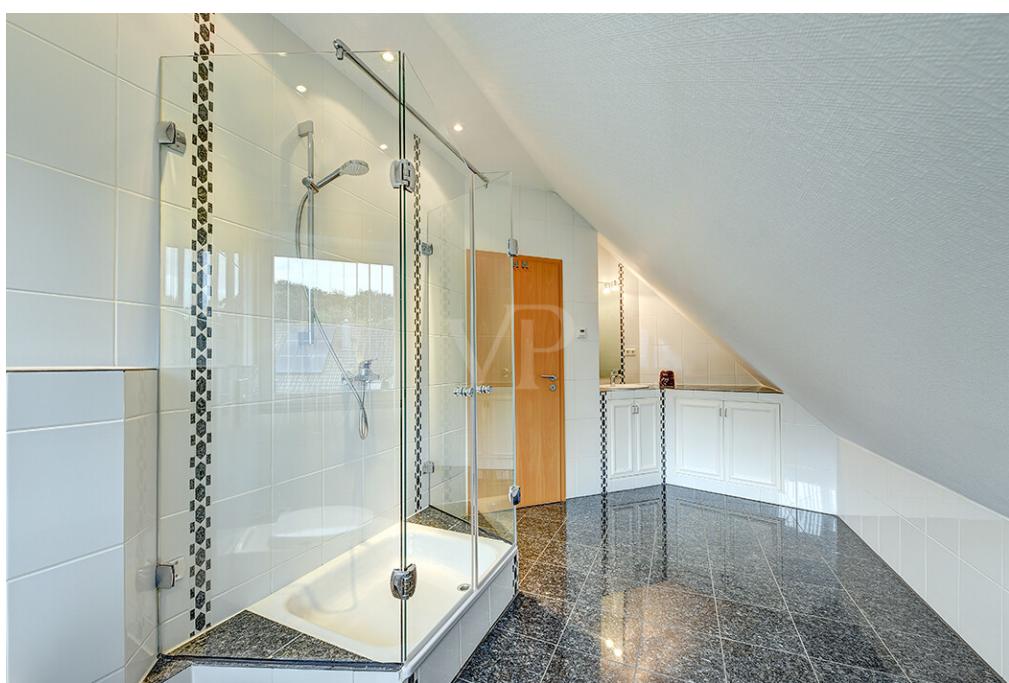
???????? ?????: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

?? ???????



???????? ?????: 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

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

?????????? ??????? (????????? ??????? 54 ?.?) ?????????? ??? ??? ???????  
?????? - ??? ? ? ??????? ???????, ???????????, ??? ?????????? ? ???????  
????? ? ? ??. ??? ??????? ?????????????? ??? ?????? ? ??????????, ???  
?????????? ??? ??? ?????????? ?????? ??????. ??????, ??? ? ? ?????? ???  
?????????: ? ?????????? ?????? ?????????? (?????????? ?? 2022),  
????????? ?????? ??? ?????? ??? ???? ? ???? ? ?????, ???????  
????????? ?????/????????? ?? ?????? ??? ?????? ????? ?????????? ??? ? ?????????????? ???  
????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ???  
????????????? ??? ??? ??????. ?? ?????? ????? PVC ?? ?????????? ??? ???  
????????? ??? ??????????, ??? ?????? ?????????? (?????????? ?? ???????  
security), ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? Moda-Safe  
????????? ??? ?????? ?????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ??????  
????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????, ?????? ?????????????? ??? ???  
????????? ?????????? ?????? ??????????. ??? ? ?????????????? ??? ??????  
????????? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ???, ???  
????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????????? ????. ?? ?????????? ??  
????????? ?????? ??? ?? ??? ?????? ??????.

???????? ?????: 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 verkleinert, Keller mit weißer Wanne
- Fenster Kunststoff weiß, Doppelverglas 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
- 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) 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 Autobahnbindung 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 Rheinleuch 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.

???????? ?????: 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)