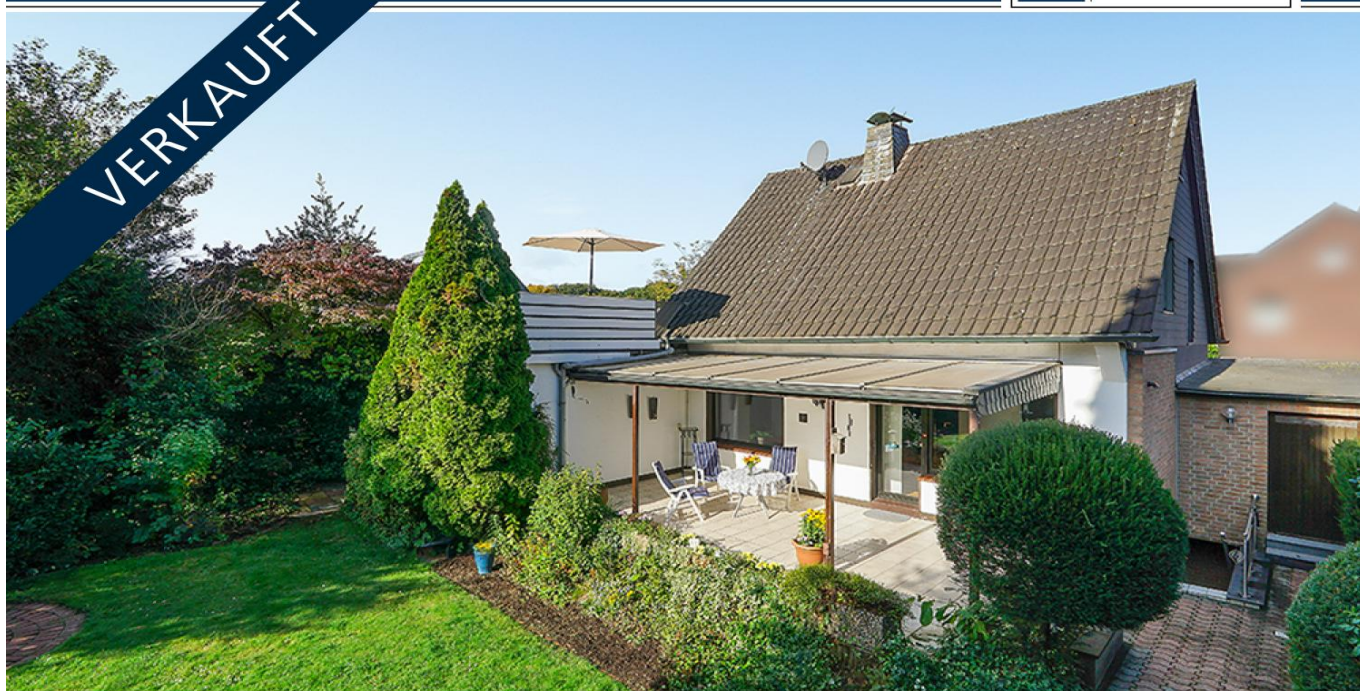


Duisburg - Baerl

????????????? ?????????? ?? ????? ??? DU-Baerl:
????????????? ?????????????????? ?? ?????? ????????

Αριθμός ακινήτου: 25070026

VERKAUFT



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 464.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 140 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 590 m²

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

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

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ??? ??????

???????? ?????????	25070026
???????????	ca. 140 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	5.5
?????????? ???	3
??????????	
??????????	2
???? ????????????	1962
????? ????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	464.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1994
????????? ??????????????	????????
?????????????????????	ca. 68 m ²
??????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

???? ?????????	????
???????????	04.12.2032
???????????????	
?????? ??	
???? ?????????	????

???????????????	BEDARF
??????????	
?????? ???????	153.00 kWh/m²a
??????????	
??????????	E
??????????????	
??????????????	
??????????	
???? ???????????	1962
???????? ?? ??	
??????????	
??????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



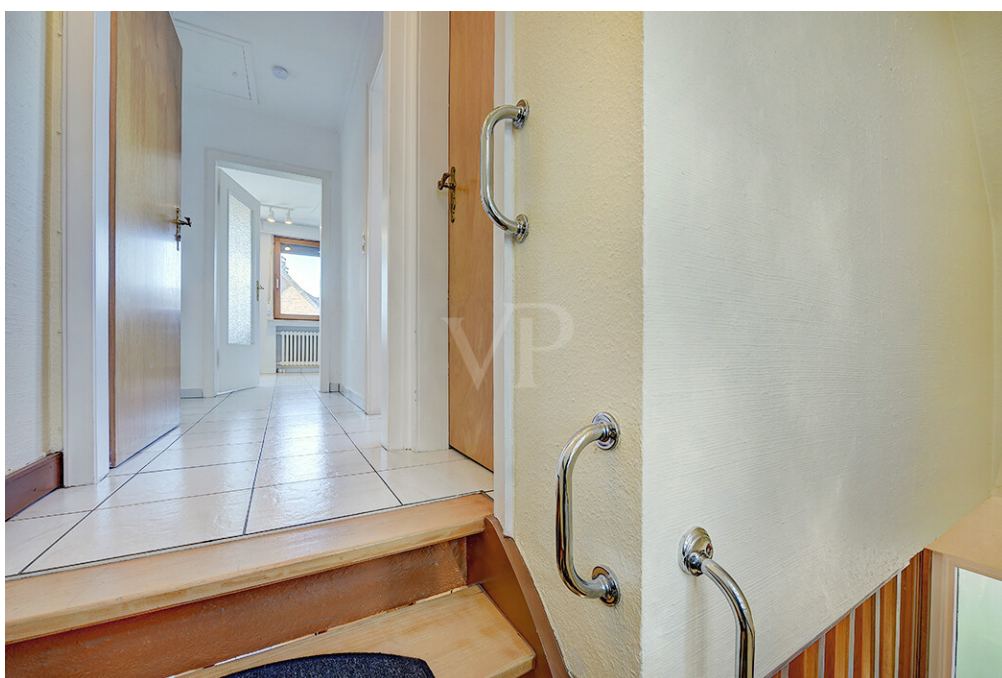
Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - 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

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

???

???????? ?? 1962, ??? ? ?????????? ?????????????? ????????? 140 π.μ. ????? ?????????? ???
??? ?????????? ????????? 590 π.μ. ??? ? ? ?????? ????????? ?????????? ????????? 5,5
????????, ?????????????????????????? ?????? ?????????????????, ??? ?????????, ??? WC ??????????
??? ??? WC ??? ?????????. ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????, ??? ????????????? ?? 1976,
????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?
?????????. ? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ?????, ????? ?
????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ??????
???????????????? Solnhofen. ??? ?????? ??? ??????????, ??? ?????? ?????????????? ?????? ???
????????? ?????? ??? ??????????????. ???, ??? ?????? ?????????? ??? ??? ?????????????????
????????? ?????? ?????? ???, ?????????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????
?????????. ? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????????????, ?????? ??????????
????? ??????, ??? ?? ??????, ?? WC ?????????????? ??? ? ?????????? ?????? ?????????????? ??
????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??
????????? ??????, ??? ?????????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????.
??? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????????????? ??? ??????????,
????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????
????????? ??? ??? ??????. ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????????
?????. ? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????????
?? 2016, ?????? ??? ??? ?????????????????????? ?????????? ?????????? ??????. ? ?????????? ??????????????????,
????????????? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????????????? ??????????
????????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ???
????????? ?????? ?????, ?????? ??? ??? ?????????? ?????? ??????????????. ? ?????? ?????????? ??????????
??? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????, ?????????? ??? ?????????, ?????????????? ?????? ?????? ??????
????????? ??????. ??? ?? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???
?????????. ? ?????? ?????????????????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ??????????????????????
????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??????. ?? ?????????? ??????????????, ?? ??????
????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ??? ??????, ?????????? ??? ?????????? ?????????? ???
????????????? ?????? ?????????? ??? ??????????. ?????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ???
?? ?????????? ??? ?????????????????????? ??????. ?? ?????????, ?????????????????????????????? ??? ??????????,
????????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????, ?????????????? ?????? ??? ??????,
????????????? ?????????????, ?????????????, ?????????????? ??? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????????
?????????????. ?????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ??????. ? ?????????? ?????????????? ???
????????? ??????????????. ? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????????? ?? 2011 ?? ??
????????? inliner. ?? ?????????? ?????? ?????????????????????? ?? ?????????????? ??????, ??? ? ??????????????. ?
????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????????? ?? 1989. ?????????? ??????????
????? ?????? ?????????????, ?????, ?????? ????????? PVC, ??? ??? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ????
????? ??????. ?????????? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

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

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - 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. 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!

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 153.00 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - 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