

Duisburg - Baerl

Οικογενειακή ευδαιμονία με κήπο στο DU-Baerl: γοητευτική μονοκατοικία με μεγάλη ταράτσα

Αριθμός ακινήτου: 25070026



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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25070026	Τιμή αγοράς	464.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 140 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5.5	Έτος ανακαίνισης	1994
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 68 m ²
Έτος κατασκευής	1962	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.12.2032	Τελική ζήτηση ενέργειας	153.00 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1962

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



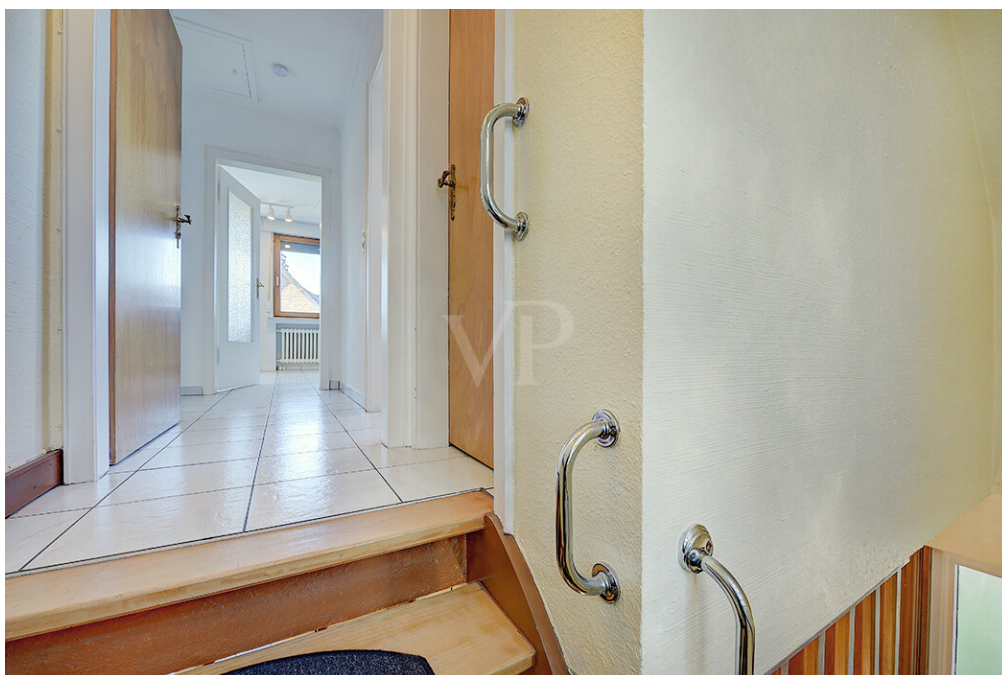
Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Το ακίνητο

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

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Μια πρώτη εντύπωση

Χτισμένη το 1962, αυτή η γοητευτική μονοκατοικία διαθέτει 140 τ.μ. χώρου διαβίωσης και ένα ευρύχωρο οικόπεδο 590 τ.μ. Αυτό το όμορφο ακίνητο εποχής προσφέρει συνολικά 5,5 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τριών υπνοδωματίων, δύο μπάνιων, ενός WC επισκεπτών και ενός WC στο υπόγειο. Μια επέκταση με ένα επιπλέον υπόγειο, που προστέθηκε το 1976, επεκτείνει τον χώρο διαβίωσης και προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων για αυτό το ακίνητο. Η κομψότητα της εποχής είναι αμέσως εμφανής με την είσοδο στο σπίτι, καθώς ο φωτεινός και ευρύχωρος χώρος εισόδου εξακολουθεί να διαθέτει υψηλής ποιότητας πλάκες ασβεστόλιθου Solnhofen. Στα δεξιά του διαδρόμου, ένας μικρός διάδρομος οδηγεί στο ευρύχωρο σαλόνι και τραπεζαρία. Εδώ, δύο μεγάλα παράθυρα και μια μπαλκονόπορτα παρέχουν άφθονο φυσικό φως, υπέροχη θέα στον κήπο και άμεση πρόσβαση στη σκεπαστή βεράντα. Ο χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας διαθέτει διαχρονικό, υψηλής ποιότητας παρκέ δάπεδο, ενώ τα μπάνια, το WC επισκεπτών και η κουζίνα είναι φινιρισμένα με ανοιχτόχρωμα πλακάκια. Το αποκορύφωμα της επέκτασης είναι ένα υπνοδωμάτιο με ιδιωτικό μπάνιο, που χωρίζεται από το υπόλοιπο σαλόνι του ισογείου με ένα διάδρομο. Ένα παράθυρο από το δάπεδο μέχρι την οροφή μπορεί εύκολα να εγκατασταθεί στο διάδρομο, παρέχοντας πρόσβαση στον μπροστινό κήπο και προσφέροντας εξωτερική πρόσβαση στην επέκταση από τον δρόμο. Αυτό ανοίγει μια ποικιλία δυνατοτήτων για αυτόν τον ξεχωριστό χώρο. Ο εξωτερικός χώρος διαθέτει μια μεγάλη πέτρινη βεράντα με στέγη που προστέθηκε το 2016, καθώς και ένα καλοδιατηρημένο ξύλινο υπόστεγο κήπου. Ο όμορφα διαμορφωμένος, ευρύχωρος κήπος σας προσκαλεί να απολαύσετε μια ποικιλία δραστηριοτήτων αναψυχής. Διατίθεται επίσης ένα γερά κατασκευασμένο γκαράζ με ηλεκτρική ανυψούμενη πόρτα και πρόσβαση στον κήπο, καθώς και μια επιπλέον θέση στάθμευσης. Ο επάνω όροφος διαθέτει ένα ακόμη φωτεινό μπάνιο με ντους, τουαλέτα και νιπτήρα, προσβάσιμο μέσω μιας κομψής ξύλινης σκάλας. Όλα τα υπνοδωμάτια και το

μπάνιο στον επάνω όροφο έχουν πλακάκια στο δάπεδο. Η κύρια κρεβατοκάμαρα και το παιδικό δωμάτιο προσφέρουν μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση με άφθονο ντουλάπα και αποθηκευτικό χώρο. Το δωμάτιο επισκεπτών, το οποίο μπορεί επίσης να χρησιμεύσει ως γραφείο στο σπίτι, διαθέτει μια ευρύχωρη βεράντα που βρίσκεται στην επέκταση του ισογείου. Είναι ένα ιδανικό καταφύγιο για να ξεφύγετε από τη φασαρία της οικογενειακής ζωής. Το υπόγειο, συμπεριλαμβανομένης της επέκτασης, προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο με αρκετά δωμάτια, παρέχοντας χώρο για χόμπι, αθλητικό εξοπλισμό, πλυντήριο, προμήθειες και το σύστημα θέρμανσης με τη δεξαμενή πετρελαίου. Είναι επίσης προσβάσιμο μέσω εξωτερικής σκάλας. Η θέρμανση παρέχεται από λέβητα πετρελαίου. Η σύνδεση αποχέτευσης του σπιτιού εκσυγχρονίστηκε το 2011 με τη μέθοδο inliner. Το ακίνητο έχει εκσυγχρονιστεί σε διάφορους τομείς, όπως απαιτείται. Η πρόσοψη μονώθηκε σε μεγάλο βαθμό και οπλίστηκε με τούβλα το 1989. Ορισμένα παράθυρα είναι υψηλής ποιότητας, λευκά, διπλά τζάμια PVC, ενώ άλλα είναι ξύλινα παράθυρα με διπλά τζάμια. Ορισμένα παράθυρα διαθέτουν ρολά και κλειδαριές παραθύρων για πρόσθετη ασφάλεια. Διατίθεται πρόσβαση στο internet DSL. Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου είναι καλής ποιότητας. Όλοι οι χώροι είναι σε πολύ καλά συντηρημένη και φιλόξενη κατάσταση. Εδώ θα ζήσετε σε μια ήσυχη, φιλική προς τις οικογένειες γειτονιά με καλές συγκοινωνιακές συνδέσεις και άφθονο χώρο σε ένα ελκυστικό ακίνητο. Ελάτε να δείτε μόνοι σας την ευρυχωρία και τις πολλές λεπτομέρειες αυτού του καλοδιατηρημένου σπιτιού. Ανυπομονούμε για το ερώτημά σας για να κανονίσουμε ένα ραντεβού επίσκεψης.

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com