

Duisburg / Baerl

# Álomház zöld kilátással Du-Baerl szívében

VP azonosító: 25070010



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

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 226 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.487 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Áttekintés

VP azonosító	25070010
Hasznos lakótér	ca. 226 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1957
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>07.05.2035</b>	Teljes energiaigény	<b>230.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>G</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1957</b>

VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

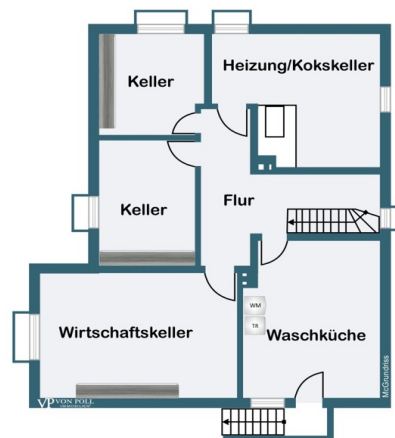
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Alaprajzok



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl**

## Az első benyomás

Eladó egy 1956-ban épült, jól karbantartott családi ház, 226 m<sup>2</sup> lakóterülettel, 1487 m<sup>2</sup>-es telken. A kert szerelmesei imádni fogják ezt az otthont, amely kényelmet és rengeteg helyet kínál mindenkinek. A környék csendes és kellemes környezettel büszkélkedhet. A ház kiváló állapotban van. A gyönyörű kert rengeteg lehetőséget kínál a kikapcsolódásra és a kertészkedésre. Itt valóban személyre szabhatja a terét, játszóparadicsomot alakíthat ki a gyerekeknek, vagy minden családtag megtalálhatja kedvenc helyét. A földszinten három szoba, konyha, eloszoba és fürdőszoba található, amely egy nagyon tágas hálósobából, egy gyerekszobából és egy vendégmosdóból áll. A konyha könnyen egybenyitható a világos és tágas nappali/étkezővé. Továbbá a nappali és az étkező elválasztható, így a földszint négyzetes lakásként is használható. A nappaliból a kiemelt teraszra juthatunk ki, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a kertre. Az alagsor kazánházként, mosókonyhaként és tárolóként szolgál. A legfelső emeleten található nappali három hálósobából, két gardróból, egy loggiából és egy káddal és beépített zuhanyzóval ellátott fürdőszobából áll. További tárolóhelyiség található a padláson, amely egy lehúzható létrán közelíthető meg (nem minősül lakótérnek). Két különálló garázs és két további autó számára parkolóhely is tartozik az ingatlanhoz. A jobb oldali garázs további tárolóhelyet kínál a kert mellett, amely kertészeti eszközök tárolására alkalmas. Mindkét szint, a földszint és a legfelső emelet külön elektromos áramkörrel rendelkezik. Az 1487 m<sup>2</sup>-es telekből 600 m<sup>2</sup> potenciálisan építési teleknek minősülhet.

**VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl**

## **Részletes felszereltség**

**Das Haus wurde massiv erbaut und hat dadurch eine gute Wärmeisolierung.**

**1989 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, Dacheindeckung bauzeitlich**

**Beheizung über Öl mit Heizkörpern**

**Warmwasser über Speicher**

**EG Bad und Gäste-Toilette von 1990**

**DG Bad von 2011 in der Einliegerwohnung DG**

**Bodenbeläge:**

**Küche Laminat**

**EG Echtholzparkett,**

**EG Flur Natursteine + Bad Fliesen**

**EG SZ Teppich**

**DG Teppich**

**DG Bad Fliesen**

**Fenster:**

**EG in 2004-2005 erneuert, Doppelverglast (Kunststoff in Holzoptik) braun**

**DG in 2010 erneuert, Doppelverglast (Kunststoff in Holzoptik) weiß**

**Rollläden teilweise aus Kunststoff, teilweise Holz, manuell betrieben**

**Keller:**

**Elektroschaltschrank ist 2007 erneuert (EG und DG Etagen sind getrennt angelegt worden)**

**2 Garagen:**

**rechte Garage mit zusätzl. Abstellfläche u. Zugang zum Garten**

**linke Seite Fertiggarage**

**Grundstücksfläche 1487 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 887 m<sup>2</sup> Garten- und Freifläche und 600 m<sup>2</sup>**

**Baulandfläche**

**VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl**

## **Minden a helyszínról**

**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 Villen vor.**

**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.**

**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) gut.**

**Für Spaziergänge und Ausflüge ist Baerl optimal. Spazieren im Naturschutzgebiet "Baerler Busch", Joggen oder Nordic Walking auf dem Rheindeich 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!**

**VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 230.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**VP azonosító: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Evelin Gill**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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