

Duisburg / Baerl – Baerl

Városi - Elegáns - Energiatakarékos és jól karbantartott - Családi ház kiváló helyen Duisburg-Baerlben

VP azonosító: 25070021



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 795 m²

VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

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

VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Áttekintés

VP azonosító	25070021
Hasznos lakótér	ca. 212 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.05.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	71.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – 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

VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Az első benyomás

Duisburg egyik legnyugodtabb és legkeresettebb helyén, Baerlben kínáljuk ezt a különálló családi házat exkluzív tulajdonságokkal és kiváló energiahatékonysággal. Az 1999-ben épült, tömör téglaburkolattal rendelkező házat folyamatosan modernizálták, legutóbb 2025-ben, és lenyűgözi a letisztult alaprajzával és a belső és külső terek harmonikus integrációjával. A nagyjából 795 m²-es telken található, körülbelül 212 m²-es lakótérrel rendelkező ingatlan bőséges teret kínál a minőséget és a funkcionalitást értékelő családok számára. A bejárat egy hívogató folyosóval fogadja Önt, és közvetlenül a ház szívébe vezet: a körülbelül 54 m²-es nappali-étkezőbe, amely padlótól a mennyezetig érő ablakokkal és nyitott tere hangulattal rendelkezik. Innen közvetlenül a délnyugati és az északi fekvésű teraszra is ki lehet jutni. Innen élvezheti a gyönyörű kert csodálatos kilátását. Hideg téli napokon a téglakandalló hangulatos meleget biztosít. A modern étkezős konyhában kiváló minőségű, gránit munkalappal ellátott, beépített konyha, saját kamra és külön teraszkapcsolat található. A nagy üveghomlokzatok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és zökkenőmentes átmenetet biztosítanak az oldalsó kertbe. A földszinten egy vendég-WC és egy tárolóhelyiség található. A kültéri terület egy gondozott kerttel büszkélkedhet, automata öntözőrendszerrel, robotfűnyíróval és alkalmazásvezérelt kerti világítással. A két stílusos, buborékolatószerű ellátott vízfelület által szegélyezett nagy terasz bőséges helyet kínál a pihenésre, míg egy elektromos pergola (6 m, alkalmazásvezérelt) és egy napellenző (3 m) kellemes árnyékot biztosít. Az emeleten három tágas szoba található, köztük egy gardróbszobával és egyedi gyártású beépített szekrényekkel ellátott fő hálószoba, valamint egy modern, kiváló minőségű fürdőszoba káddal és zuhanyzóval. Az egyik gyerekszoba két részre oszlik, így tökéletes alváshoz, játékhöz vagy pihenéshez. A tetőtérben egy további szoba található, amely rugalmasan használható hálószobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Ezenkívül a legfelső emeleten egy különálló gardrób vagy egy másik hálószoba, valamint egy második, ugyanilyen modern fürdőszoba található. Az alagsor ugyanilyen tágas, 2,35 m belmagassággal és körülbelül 100 m² hasznos alapterülettel. A tároló és a háztartási helyiség, a muszaki helyiség (melyben új szivattyú-technológia és elektromos elosztás található), a zuhanyzó és a tárolóhelyiségek mellett két kényelmesen berendezett, természetes megvilágítású helyiség (összesen kb. 54 m²) áll rendelkezésre, amelyek sokféle célra használhatók – legyen szó zenészbáról, fitneszteremről, pihenőzónáról vagy bárral ellátott rendezvényteremről. Különleges tulajdonsága a hangszigetelés, amely biztosítja, hogy ne szökjön ki hangos zene. Technikailag ez az otthon a legmodernebb: A szivattyú (2022-ben felújítva), a földszinten és az összes fürdőszobában padlófűtés, az alkalmazásvezérlésű digitális fali/futéstermosztátok, valamint a második méreoszakrénnyel ellátott fotovoltai rendszer elokészítése kiemeli

a jövőorientált kialakítást. A dupla üvegezésű PVC ablakok elektromos, alkalmazásvezérlésű redonyokkal, a riasztórendszer (biztonsági céghez csatlakoztatva), a kamerás megfigyelés és a Moda-Safe fényakna-fedők magas szintű biztonságot garantálnak. Az ingatlanhoz tartozik egy nagy, dupla garázs elektromos szekcionált kapuval, további tárolóhely és négy kültéri parkolóhely. Ez a jól karbantartott és egyedi családi ház kiváló minőségű berendezéseivel, makulátlan állapotával és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel lenyűgöző. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre.

VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

Részletes felszereltség

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

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
- 1große 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) einbruchssicher (RC3- zertifiziert), zzgl.

Schutz vor Verschmutzung und Starkregen,

Garagen:

Doppelgarage mit Stauraum mit Regalen,

4 Außenstellplätze

VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – 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 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 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: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com