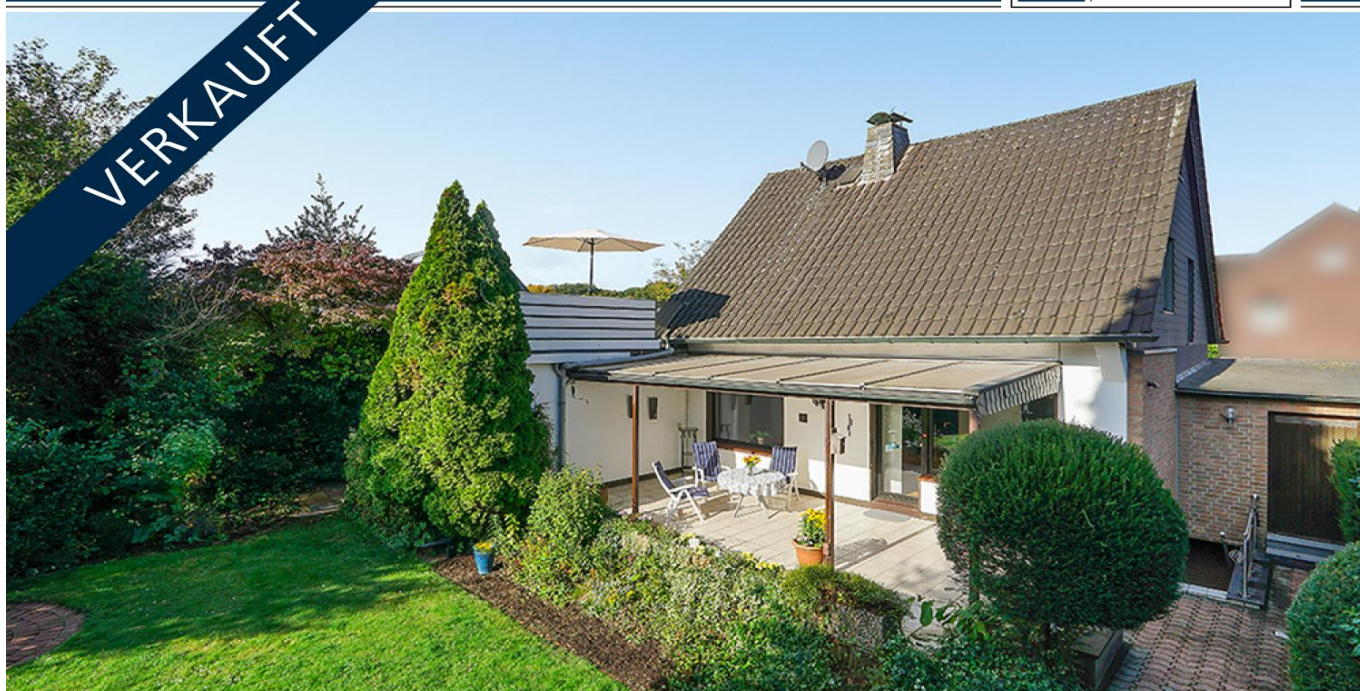


Duisburg - Baerl

Családi boldogság kerttel DU-Baerlben: bájos családi ház nagy tetoterasszal

VP azonosító: 25070026

VERKAUFT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 464.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 590 m²

VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

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

VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Áttekintés

VP azonosító	25070026
Hasznos lakótér	ca. 140 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1962
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	464.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1994
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 68 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.12.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	153.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



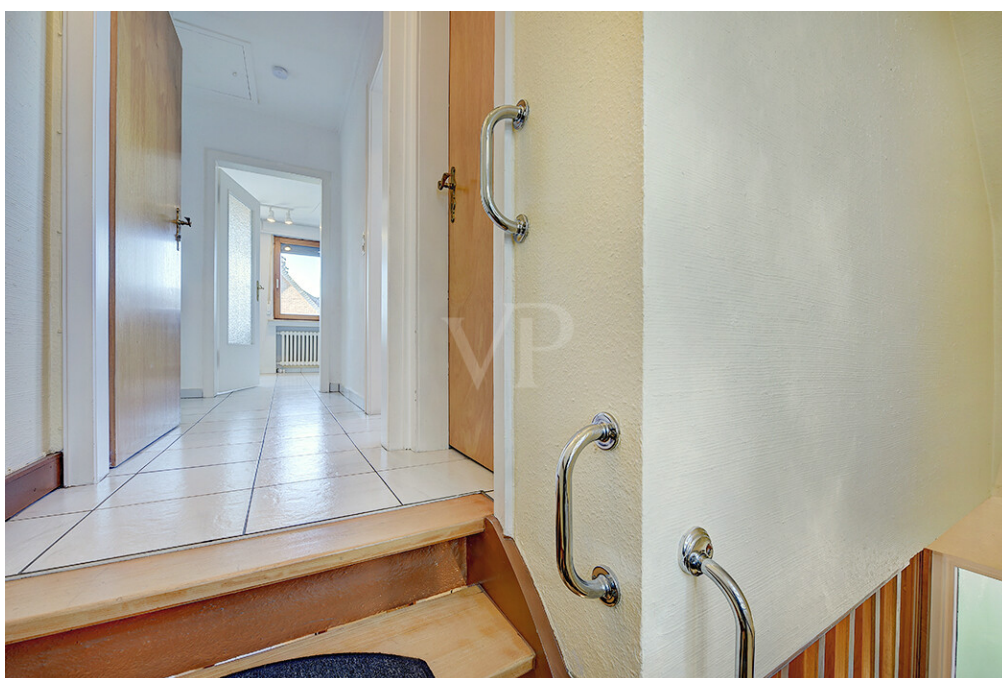
VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az ingatlan



VP azonosító: 25070026 - 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

VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Az első benyomás

Az 1962-ben épült bájos családi ház 140 m² lakótérrel és tágas, 590 m²-es telekkel büszkélkedhet. Ez a gyönyörű, korabeli ingatlan összesen 5,5 szobát kínál, köztük három hálósobát, két fürdoszobát, egy vendég-WC-t és egy alagsori WC-t. Az 1976-ban épült, pincével ellátott bővítmeny kibővíti a lakóteret, és számos lehetőséget kínál az ingatlan számára. A kor eleganciája azonnal felismerhető a házba lépve, mivel a világos és tágas bejárati területen továbbra is kiváló minőségű solnhofeni mészkolapok láthatók. A folyosótól jobbra egy kis átjáró vezet a tágas nappaliba és étkezőbe. Itt két nagy ablak és egy teraszajtó biztosít bőséges természetes fényt, szép kilátást a kertre, és közvetlen hozzáférést a fedett teraszhoz. A nappali és étkező időtlen, kiváló minőségű parketta padlóval rendelkezik, míg a fürdoszobák, a vendég-WC és a konyha világos színű csempével vannak burkolva. A bővítmeny fénypontja egy hálósoba saját fürdoszobával, amelyet egy folyosó választ el a földszinti nappali többi részétől. A folyosón könnyen beépíthető egy padlótól a mennyezetig érő ablak, amely hozzáférést biztosít az elokerthez, és külső hozzáférést kínál a bővítmenyhez az utcáról. Ez számos lehetőséget nyit meg ennek a különleges térnek. A külső részen egy nagy, 2016-ban tetővel ellátott kóterasz, valamint egy jól karbantartott, fából készült kerti fészer található. A gyönyörűen parkosított, tágas kert számos szabadidős tevékenységre csábít. Egy masszívan épített garázs elektromos felnyíló kapuval és kertkapcsolattal, valamint egy további parkolóhely is rendelkezésre áll. Az emeleten egy másik világos fürdósoba található zuhanyzóval, WC-vel és mosdóval, amely egy elegáns falépcsőn keresztül közelíthető meg. Minden hálósoba és az emeleti fürdósoba járólapon van. A fő hálósoba és a gyerekszoba jól megtervezett elrendezést kínál bőséges gardrób- és tárolóhellyel. A vendégszoba, amely dolgozószobaként is szolgálhat, tágas terasszal rendelkezik a földszinti bővítmenyen. Ideális menedék a családi élet nyüzsgésétől való elszakadáshoz. Az alagsor, beleértve a hozzáépítést is, bőséges tárolóhelyet kínál több helyiséggel, ahol hobbik, sportfelszerelések, mosókonyha, kellékek, valamint az olajtartályos futási rendszer is elhelyezhető. Külső lépcsőn keresztül is megközelíthető. A futást olajtűzelésű kazán biztosítja. A ház csatornacsatlakozását 2011-ben korszerűsítették béléscsővel. Az ingatlant szükség szerint különböző területeken korszerűsítették. A homlokzatot nagyrészt szigetelték és falazták 1989-ben. Egyes ablakok kiváló minőségű, fehér, dupla üvegezésű PVC-ből, míg mások dupla üvegezésű fa ablakok. Egyes ablakokon redőnyök és ablakzárak találhatók a fokozott biztonság érdekében. DSL internet-hozzáférés áll rendelkezésre. Az ingatlan jó minőségű. Minden terület nagyon jól karbantartott és szeretetteljes állapotban van. Itt egy csendes, családbarát környéken élhet, jó közlekedési kapcsolatokkal és tágas térrel egy vonzó telken. Jöjjön el, és gyozodjon meg saját szemével ennek a jól karbantartott otthonnak a tágasságáról és számos részletéről. Várjuk érdeklődését egy megtekintési időpont egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25070026 - 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. 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 in nur wenigen 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!

VP azonosító: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25070026 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com