

Duisburg / Baerl

# Casa da sogno con vista sul verde nel cuore di Du-Baerl

Codice oggetto: 25070010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.487 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25070010                             |
| Superficie netta    | ca. 226 m²                           |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1957                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 695.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2011                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 100 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.05.2035           | Consumo energetico                                    | 230.20 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1957                             |

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Planimetrie



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1956, con 226 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 1487 m<sup>2</sup>. Gli amanti del giardino adoreranno questa casa, che offre comfort e tanto spazio per tutti. Il quartiere è tranquillo e vanta un ambiente molto piacevole. La casa è in ottime condizioni. Il bellissimo giardino offre ampie opportunità per il relax e la cura del paesaggio. Qui, potrete davvero personalizzare il vostro spazio, creare un paradiso per i bambini o trovare un angolo preferito per ogni membro della famiglia. Il piano terra comprende tre stanze, una cucina, un disimpegno e un bagno, composto da una spaziosa camera da letto principale, una camera per i bambini e un bagno per gli ospiti. La cucina potrebbe essere facilmente aperta sulla luminosa e spaziosa zona soggiorno/pranzo. Inoltre, il soggiorno e la sala da pranzo potrebbero essere separati, consentendo di utilizzare il piano terra come un quadrilocale. Dal soggiorno si accede alla terrazza rialzata con la sua magnifica vista sul giardino. Il seminterrato è adibito a locale caldaia, lavanderia e cantina. La zona giorno al piano superiore comprende tre camere da letto, due cabine armadio, una loggia e un bagno con vasca e doccia integrata. Ulteriore spazio di stoccaggio è disponibile nella mansarda, accessibile tramite una scala retrattile (non considerata abitabile). Sono inclusi anche due garage separati e posti auto per altre due auto. Il garage sulla destra offre ulteriore spazio di stoccaggio adiacente al giardino, adatto per attrezzature da giardinaggio. Entrambi i piani, piano terra e piano superiore, sono dotati di impianti elettrici separati. Dei 1487 m<sup>2</sup> del terreno, 600 m<sup>2</sup> potrebbero essere potenzialmente edificabili.

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25070010 - 47199 Duisburg / Baerl

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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