

Duisburg / Baerl – Baerl

## Urbana - Elegante - a risparmio energetico e ben tenuta - casa indipendente in posizione privilegiata a Duisburg-Baerl

Codice oggetto: 25070021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 795 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

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

Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25070021              |
| Superficie netta    | ca. 212 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 5.5                   |
| Camere da letto     | 4                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 1999                  |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 795.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.05.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 71.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |

Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – 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: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Una prima impressione

In una delle zone più tranquille e ambite di Duisburg, Baerl, offriamo questa casa unifamiliare indipendente con caratteristiche esclusive e un'eccellente efficienza energetica. Costruita nel 1999 con rivestimento in mattoni pieni, la casa è stata costantemente ristrutturata, l'ultima nel 2025, e colpisce per la sua planimetria chiara e l'armoniosa integrazione di spazi interni ed esterni. Con circa 212 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 795 m<sup>2</sup>, la proprietà offre ampio spazio per le famiglie che apprezzano la qualità e la funzionalità. L'ingresso vi accoglie con un accogliente corridoio e conduce direttamente al cuore della casa: la zona giorno e pranzo di circa 54 m<sup>2</sup>, caratterizzata da finestre a tutta altezza e un ambiente open space. Da qui si accede direttamente alla terrazza esposta a sud-ovest e a una terrazza esposta a nord. Qui si può godere della magnifica vista sul bellissimo giardino. Nelle fredde giornate invernali, il camino in mattoni offre un piacevole tepore. La moderna cucina abitabile è dotata di una cucina attrezzata di alta qualità con piano di lavoro in granito, dispensa privata e accesso a una terrazza separata. Le ampie vetrate lasciano entrare molta luce naturale e creano un passaggio fluido verso il giardino laterale. Un bagno per gli ospiti e un ripostiglio completano il piano terra. L'area esterna vanta un giardino ben curato con irrigazione automatica, robot tagliaerba e illuminazione da giardino gestita tramite app. L'ampia terrazza, delimitata da due eleganti giochi d'acqua con gorgogliatori, offre ampio spazio per rilassarsi, mentre una pergola elettrica (6 m, gestita tramite app) e una tenda da sole (3 m) garantiscono una piacevole ombra. Al piano superiore si trovano tre ampie camere, tra cui una camera da letto principale con cabina armadio e armadi a muro su misura, oltre a un moderno bagno di alta qualità con vasca e doccia. Una delle camerette dei bambini è divisa in due zone, perfette per dormire, giocare o rilassarsi. La mansarda offre un ulteriore spazio che può essere utilizzato in modo flessibile come camera da letto, ufficio o camera per gli ospiti. Inoltre, l'ultimo piano offre una cabina armadio separata o un'altra camera da letto, oltre a un secondo bagno altrettanto moderno. Il seminterrato è altrettanto spazioso, con un'altezza del soffitto di 2,35 m e circa 100 m<sup>2</sup> di superficie utile. Oltre a un ripostiglio e un locale tecnico, un locale tecnico (che ospita la nuova tecnologia della pompa di calore e la distribuzione elettrica), una doccia e ripostigli, ci sono due locali ben rifiniti e illuminati da luce naturale (circa 54 m<sup>2</sup> in totale) disponibili per diversi usi: come sala musica, area fitness, zona relax o sala feste con bar. Una caratteristica speciale è l'insonorizzazione, che garantisce che la musica ad alto volume non fuoriesca. Tecnicamente, questa casa è all'avanguardia: la combinazione di una pompa di calore (rinnovata nel 2022), riscaldamento a pavimento al piano terra e in tutti i bagni, termostati digitali a parete/riscaldamento con controllo tramite app e la predisposizione per un impianto fotovoltaico con un secondo armadio contatori sottolineano il suo design

orientato al futuro. Finestre in PVC con doppi vetri, tapparelle elettriche comandate tramite app, sistema di allarme (collegato a un istituto di vigilanza), videosorveglianza e coperture Moda-Safe per i pozzetti luce garantiscono un elevato livello di sicurezza. La proprietà dispone inoltre di un ampio garage doppio con porta sezionale elettrica, ulteriore spazio di stoccaggio e quattro posti auto esterni. Questa casa indipendente, unica nel suo genere e ben tenuta, colpisce per le sue finiture di alta qualità, le sue condizioni impeccabili e la versatilità d'uso. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Dettagli dei servizi

- 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
- 1 große 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

**Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – 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 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!

Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – 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)