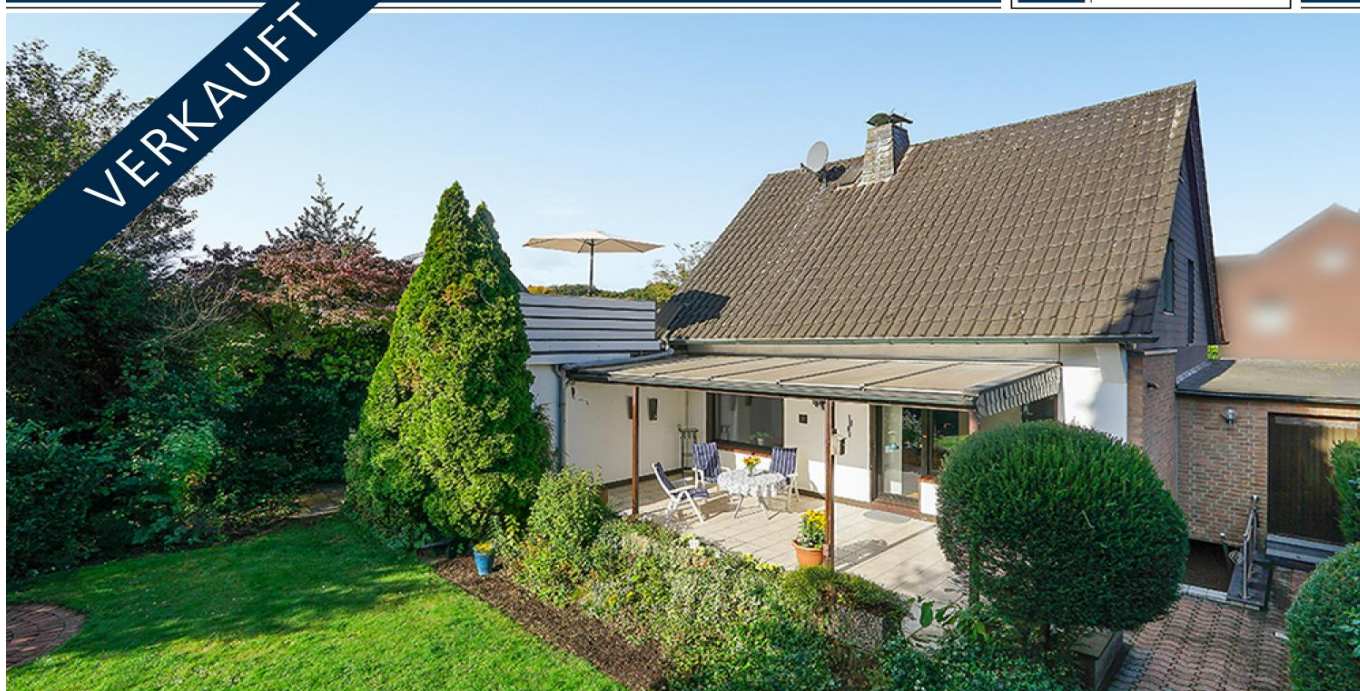


Duisburg - Baerl

## Felicità per la famiglia con giardino a DU-Baerl: affascinante casa indipendente con ampia terrazza sul tetto

Codice oggetto: 25070026

VERKAUFT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 464.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 590 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - 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: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070026
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	464.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 68 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.12.2032</b>	Consumo energetico	<b>153.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1962</b>

Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



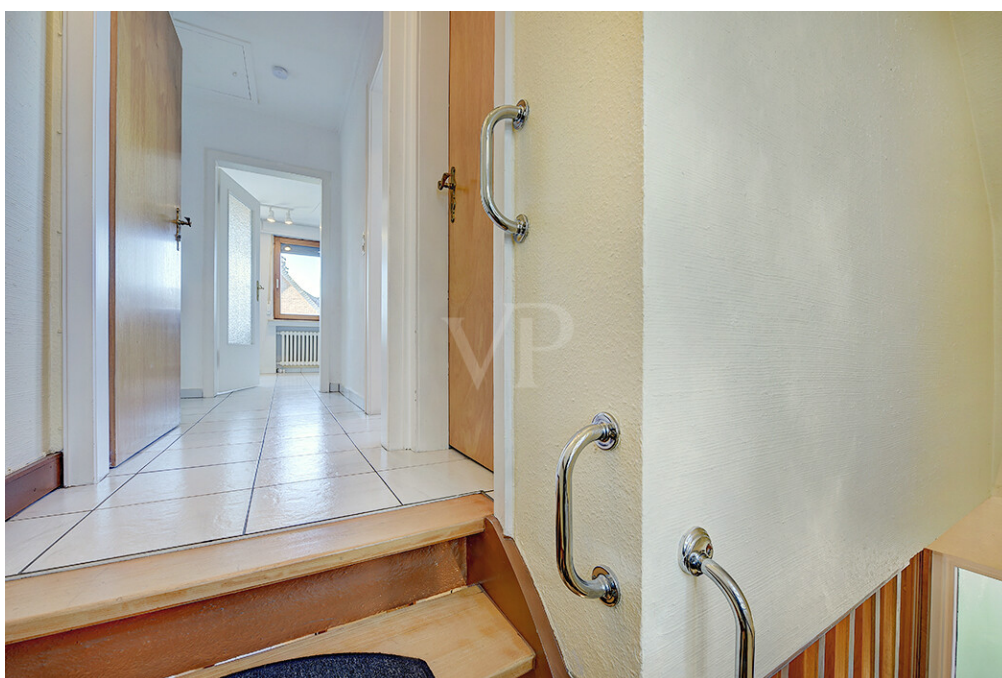
Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## La proprietà



Codice oggetto: 25070026 - 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: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl

## Una prima impressione

Costruita nel 1962, questa affascinante casa indipendente vanta 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ampio terreno di 590 m<sup>2</sup>. Questa splendida proprietà d'epoca offre un totale di 5,5 locali, tra cui tre camere da letto, due bagni, un bagno per gli ospiti e un WC nel seminterrato. Un ampliamento con un ulteriore seminterrato, aggiunto nel 1976, amplia la superficie abitabile e offre una varietà di possibilità per questa proprietà. L'eleganza dell'epoca è immediatamente evidente entrando in casa, poiché l'ingresso luminoso e spazioso presenta ancora lastre di pietra calcarea di Solnhofen di alta qualità. A destra del corridoio, un piccolo passaggio conduce all'ampio soggiorno e sala da pranzo. Qui, due grandi finestre e una porta finestra garantiscono molta luce naturale, una splendida vista sul giardino e l'accesso diretto alla terrazza coperta. Il soggiorno e la zona pranzo sono caratterizzati da pavimenti in parquet di alta qualità, mentre i bagni, il bagno per gli ospiti e la cucina sono rifiniti con piastrelle di colore chiaro. Il punto forte dell'ampliamento è una camera da letto con bagno privato, separata dal resto della zona giorno al piano terra da un corridoio. Una finestra a tutta altezza può essere facilmente installata nel corridoio, consentendo l'accesso al giardino anteriore e l'accesso esterno all'ampliamento dalla strada. Questo apre una varietà di possibilità per questo spazio speciale. L'esterno vanta un'ampia terrazza in pietra con tetto aggiunto nel 2016, oltre a una casetta da giardino in legno ben tenuta. Il giardino, splendidamente curato e spazioso, invita a dedicarsi a una varietà di attività ricreative. Sono inoltre disponibili un garage solido con porta basculante elettrica e accesso al giardino, nonché un ulteriore posto auto. Il piano superiore dispone di un altro luminoso bagno con cabina doccia, WC e lavabo, accessibile tramite un'elegante scala in legno. Tutte le camere da letto e il bagno al piano superiore hanno pavimenti piastrellati. La camera da letto principale e la cameretta dei bambini offrono una disposizione ben progettata con ampi armadi e spazio per riporre oggetti. La camera degli ospiti, che può anche fungere da ufficio, dispone di un'ampia terrazza situata nell'ampliamento al piano terra. È un rifugio ideale per sfuggire al trambusto della vita familiare. Il seminterrato, incluso l'ampliamento, offre ampi spazi di stoccaggio con diverse stanze, che possono ospitare hobby, attrezzature sportive, lavanderia, provviste e l'impianto di riscaldamento con serbatoio di gasolio. È accessibile anche tramite una scala esterna. Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gasolio. L'allacciamento fognario della casa è stato modernizzato nel 2011 con il metodo Inliner. L'immobile è stato modernizzato in diverse aree secondo le necessità. La facciata è stata in gran parte isolata e murata nel 1989. Alcune finestre sono in PVC bianco di alta qualità con doppi vetri, mentre altre sono in legno con doppi vetri. Alcune finestre sono dotate di tapparelle e serrature per una maggiore sicurezza. È disponibile l'accesso a Internet DSL. Le caratteristiche dell'immobile sono di buon livello. Tutte le aree sono in ottime condizioni di manutenzione e curate con amore. Qui vivrete in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie, con ottimi collegamenti di trasporto e ampi

**spazi in una proprietà attraente. Venite a vedere di persona gli spazi e i numerosi dettagli di questa casa ben tenuta. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta per fissare un appuntamento per una visita.**

**Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## **Dettagli dei servizi**

- 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 Rolltronik + 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

**Codice oggetto: 25070026 - 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. 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 im nur wenige 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!

**Codice oggetto: 25070026 - 47199 Duisburg - Baerl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Codice oggetto: 25070026 - 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**

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

---

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