

Duisburg / Baerl – Baerl

## Urban - Elegant - top energetisch und gepflegt - EFH in bester Lage von DU-Baerl

Número da propriedade: 25070021



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

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 212 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 795 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Numa vista geral

Número da propriedade	25070021
Área	ca. 212 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5.5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	795.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	71.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.05.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel



Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Uma primeira impressão

In einer der beschaulichsten und beliebtesten Lage von Duisburg – Baerl bieten wir dieses freistehende EFH mit exklusiver Ausstattung und guter energetischen Effizienz an. Das im Jahr 1999 massiv errichtete und verlinkerte Haus wurde kontinuierlich modernisiert, zuletzt 2025, und überzeugt durch klare Grundrisse sowie eine abgestimmte Einheit von Innen- und Außenbereich. Mit ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 795 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie großzügigen Raum für Familien, die besonderen Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer einladenden Diele und führt Sie direkt in das Herzstück des Hauses: Der ca. 54 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich punktet mit bodentiefen Fenstern und einem offenen Ambiente. Von dort haben Sie einen direkten Zugang zur Terrassenanlage in Südwestausrichtung, sowie einer Terrassenfläche in Nordausrichtung. Von hier genießen Sie den herrlichen Blick in dem schönen Garten. An kühlen Wintertagen sorgt der gemauerte Kamin für behagliche Stunden. Die moderne Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Granit-Arbeitsplatte, eigener Speisekammer und Zugang zur separaten Terrasse ausgestattet. Große Glasfronten ermöglichen viel Tageslicht und einen nahtlosen Übergang zum seitlichen Gartenbereich. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einen Abstellraum.

Der Außenbereich überzeugt durch eine gepflegte Gartenanlage mit automatischer Bewässerung, Mähroboter und App-gesteuerter Gartenbeleuchtung. Die große Terrasse, eingefasst von zwei stilvollen Wasserbecken mit Sprudler, bietet ausreichend Platz zum Verweilen, während eine elektrische Pergola (6 m, App-Steuerung) und eine Markise (3 m) für angenehmen Schatten sorgen.

Im OG erwarten Sie drei großzügige Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit begehrter Ankleide samt maßgefertigten Einbauschränken sowie ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche in hochwertiger Ausführung. Eines der Kinderzimmer ist in zwei Bereiche unterteilt, wo man z.B. schlafen- und spielen oder chillen ausleben kann. Im DG befindet sich ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Zusätzlich bietet das DG eine eigene Ankleide beziehungsweise ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zweites, gleichfalls modernes Badezimmer.

Das UG präsentiert sich gleichermaßen großzügig mit einer Deckenhöhe von 2,35 m und etwa 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Neben Vorrats- und Hauswirtschaftsraum, Technikraum (neuer Wärmepumpentechnik, Stromverteilung), Dusche und Abstellmöglichkeiten stehen zwei

wohlich ausgebaute, tageslichthelle Räume (ca. insges. 54 m<sup>2</sup>) zur vielfältigen Nutzung bereit – sei es als Musikzimmer, Fitnessbereich, Relax Zone oder Partyraum mit Bar. Besonderheit ist hier die Schallschutzisolierung, damit keine laute Musik nach außen dringen kann.

Technisch ist dieses Eigenheim auf dem neuesten Stand: Die Kombination aus Wärmepumpe (erneuert 2022), Fußbodenheizung im EG und in allen Bädern, digitalen Wand-/Heizungsthermostaten mit App-Steuerung sowie der Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage mit zweitem Zählerschrank unterstreicht die zukunftsorientierte Ausrichtung. Doppelverglaste Kunststofffenster mit elektrischen, App-gesteuerten Rollläden, Alarmanlage (mit Sicherheitsfirma gekoppelt), Kameraüberwachung und Moda-Safe-Lichtschachtabdeckungen gewährleisten ein hohes Maß an Sicherheit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, zusätzlichem Stauraum, sowie vier Außenstellplätzen.

Dieses gepflegte und individuelle Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, den gepflegten Zustand und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Tudo sobre a localização

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!

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25070021 - 47199 Duisburg / Baerl – Baerl

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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