

Duisburg

# \*Kompakt-Praktisch-Großzügig, ideal für Familien und junge Paare\*

Objektnummer: 24070025



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

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 139 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24070025	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1996		

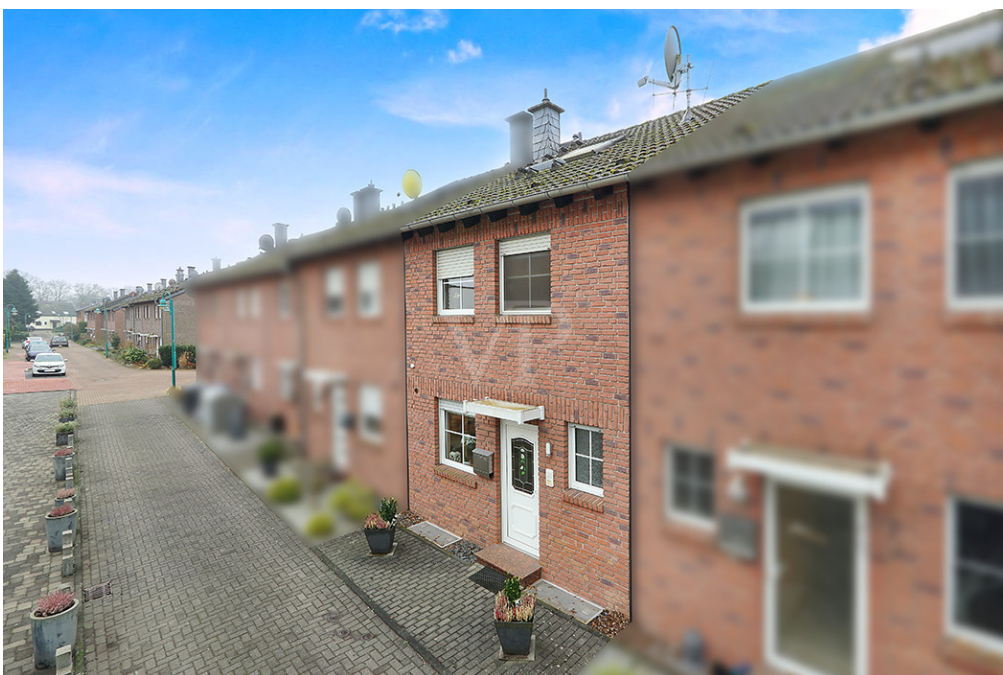
Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

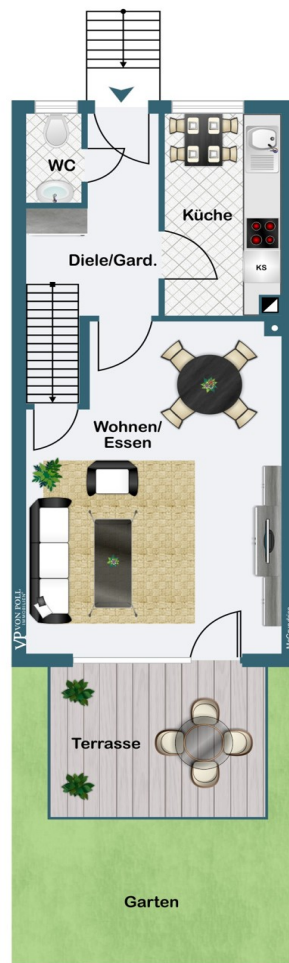
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

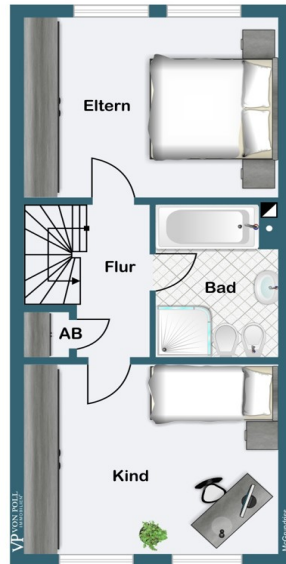
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Grundrisse

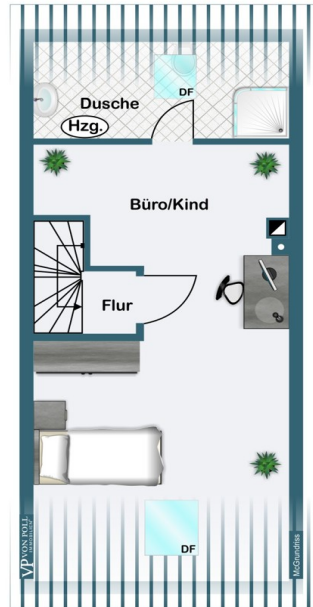


Erdgeschoss

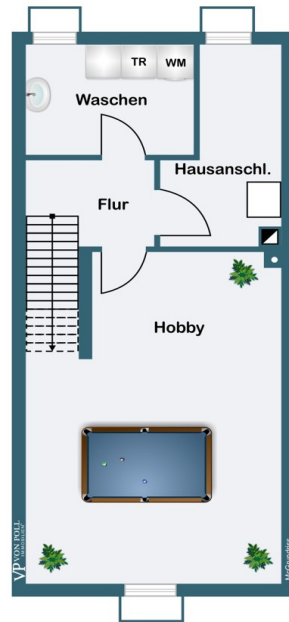


Obergeschoss





Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Ein erster Eindruck

Dieses voll unterkellerte Reihenmittelhaus, bildet mit weiteren Häusern eine Wohnanlage im Teileigentum, in einer Privatstraße und ist das ideale Domizil für die junge Familie, Paare, Patchworkfamilien oder Ruhe suchende. In einer ruhigen, verkehrsberuhigten Spielstraße nur ein Hand Wurf entfernt von der Grundschule und nicht weit weg vom Kindergarten. Ein kleiner gepflasterter Vorgarten empfängt Sie und lässt Sie in das freundliche und helle Haus eintreten. Eine Küche, zur Linken und zur rechten Seite das moderne Gäste-WC. Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet ideale Stellmöglichkeiten für einen Ess- und Wohnbereich und durch die große Fensterfront genießen Sie den Blick auf die große Süd-Terrasse und den pflegeleichten Garten. Ein elektrische Markise schützt Sie tagsüber vor der Sonne. Vom Wohnzimmer aus, gelangen Sie in den Keller, der eine Waschküche, einen Heizungsraum und einen riesigen Hobbykellerraum beinhaltet. Besonderen Charme verleiht die massive und schön geschwungene Holztreppe dem Haus, die Sie ins Obergeschoss führt und auch die diversen Wandverklinkerungen. Da Sie im 1. OG keine Schrägen vorfinden, dürfen Sie sich über zwei absolut geräumige und helle Schlafräume freuen und ein großes innen liegendes Familienbad mit Waschbecken, WC und Bidet, sowie einer Duschkabine und einer Badewanne. Ein Highlight bildet das ausgebaute Dachstudio mit Duschbad, in dem Sie sich mit der Nutzung völlig austoben können, ob Home Office, Gästezimmer oder Schlafräum. Moderne Dachflächenfenster mit Verdunklungsrollos sorgen für einen weitere schönen hellen Raum. Das daran angrenzend liegende Duschbad ist ebenfalls mit Dachflächenfenster ausgestattet. Besonders ältere Kinder und jungerwachsene erfreuen sich über das "kleine eigene Reich". Ein paar Häuser weiter befindet sich der Garagenhof, wo sich die dazugehörige Garage befindet. Alles in allem ein Haus, in welches man sehr schnell einziehen und sich wohlfühlen kann. 3 wundervolle große und lichtdurchflutete Schlafräume, die keine Enge aufkommen lassen. Das aktuelle Elternschlafzimmer könnte auch zu zwei Kinderzimmern umfunktioniert werden, sollte noch mehr Raumbedarf erforderlich sein. Vereinbaren Sie noch heute mit unserem Büro unter der Festnetznummer 02841-8815850 (Mo-Fr 09:00-13:00 Uhr) einen Termin, denn diese Immobilie wird großen Anklang finden!

Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Ausstattung und Details

Ausstattung sehr gepflegt

Heizung: Gasbrennwerttherme Buderus 2023 / (Heizkörper)

Bodenbeläge Fliesen komplett inkl. Keller und Schlafzimmern / Büro Teppich

Bad im Dachstudio

Dachfenster mit elektr. Rollos, 2011

Markise, elektr.

Keller: Isolierung der Fassadenrückseite

Einbauküche mit E Herd

Garage / Sondereigentum

Haus liegt in einer Privatstraße



Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Alles zum Standort

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 Siedlungen perfekt für Familien. 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! Anmerkung: Der Garten grenzt rückseits an den Güterbahnschienen! Güterzug fährt nur temporär!

**Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24070025 - 47199 Duisburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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