

Duisburg

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

Property ID: 24070025



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

PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 139 m<sup>2</sup>

Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## At a glance

Property ID	24070025
Living Space	ca. 107 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1996

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

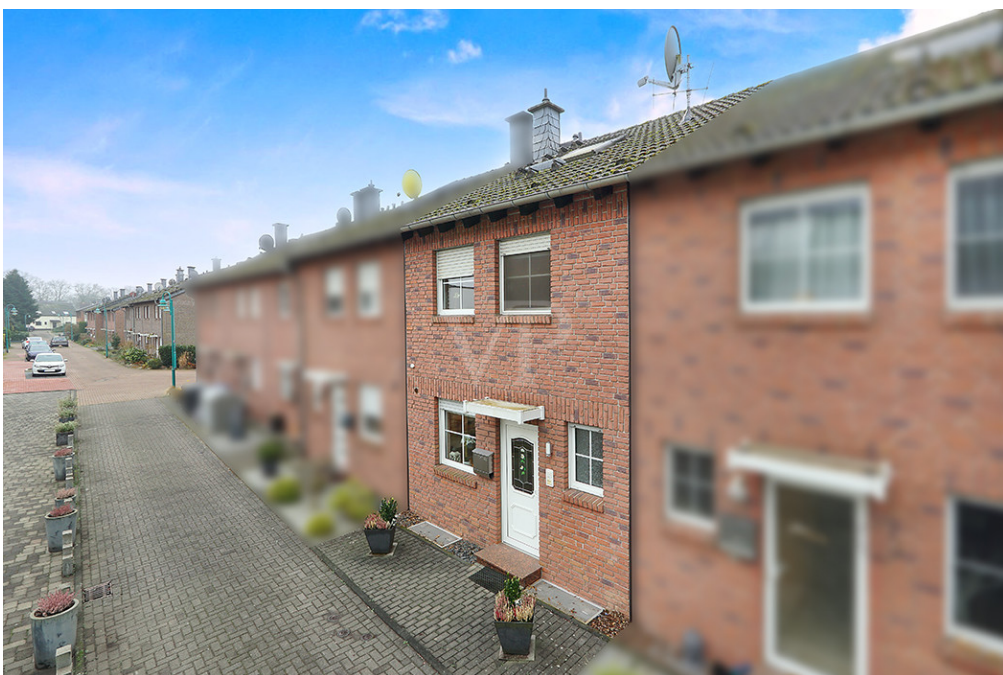
Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.12.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property



Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property



Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

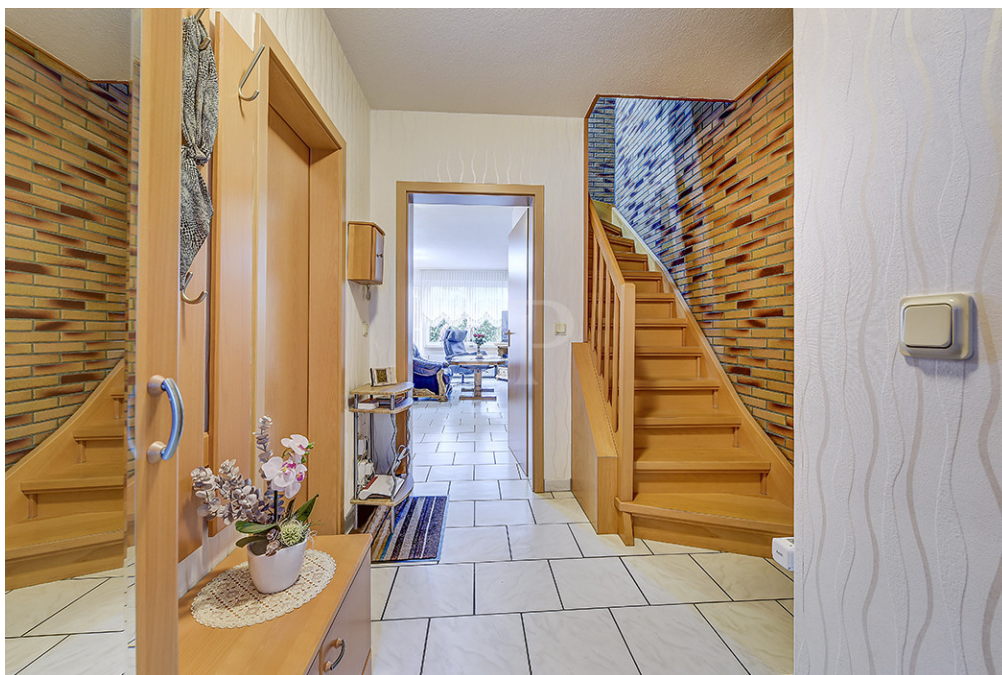
## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property



Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property



Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property





Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

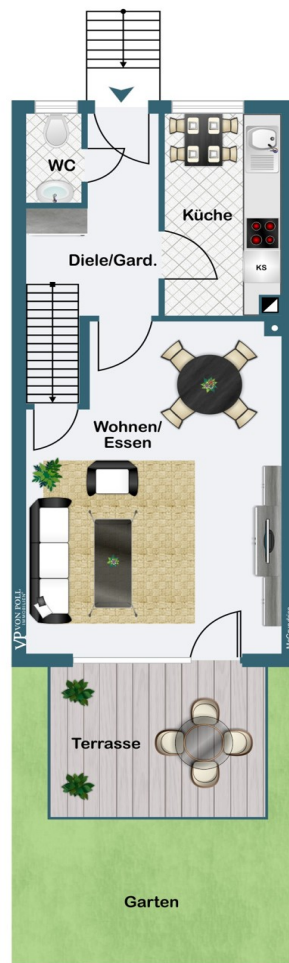
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

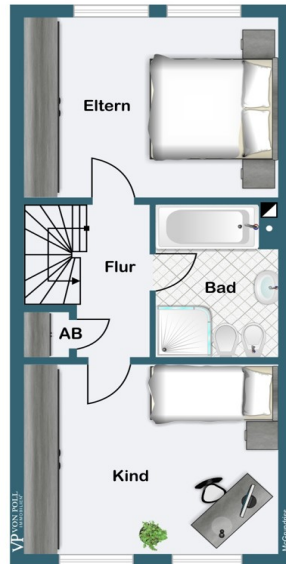
Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## Floor plans

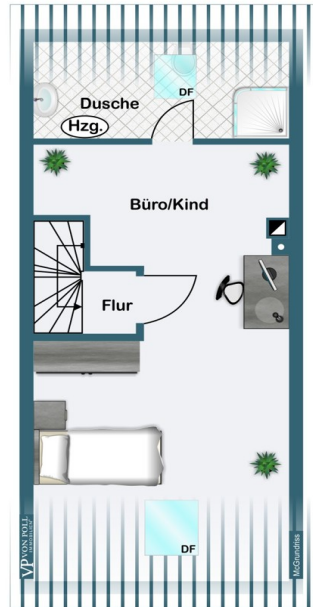


Erdgeschoss



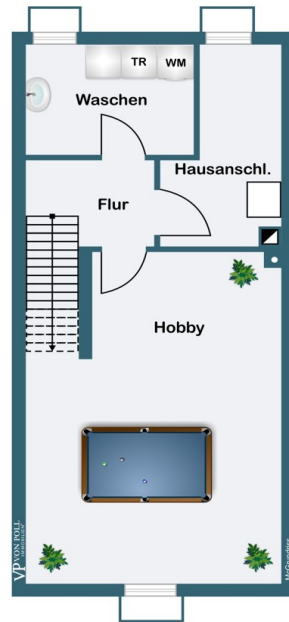


Obergeschoss



Dachgeschoss





**Kellergeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## A first impression

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 weiteren 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!



Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## Details of amenities

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

Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## All about the location

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!



Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## Other information

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.

Property ID: 24070025 - 47199 Duisburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)