

Duisburg

Kompakt-Praktisch-Großzügig, ideal für Familien und junge Paare

CODE DU BIEN: 24070025

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 139 m²

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24070025
Surface habitable	ca. 107 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1996

Prix d'achat	365.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 42 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

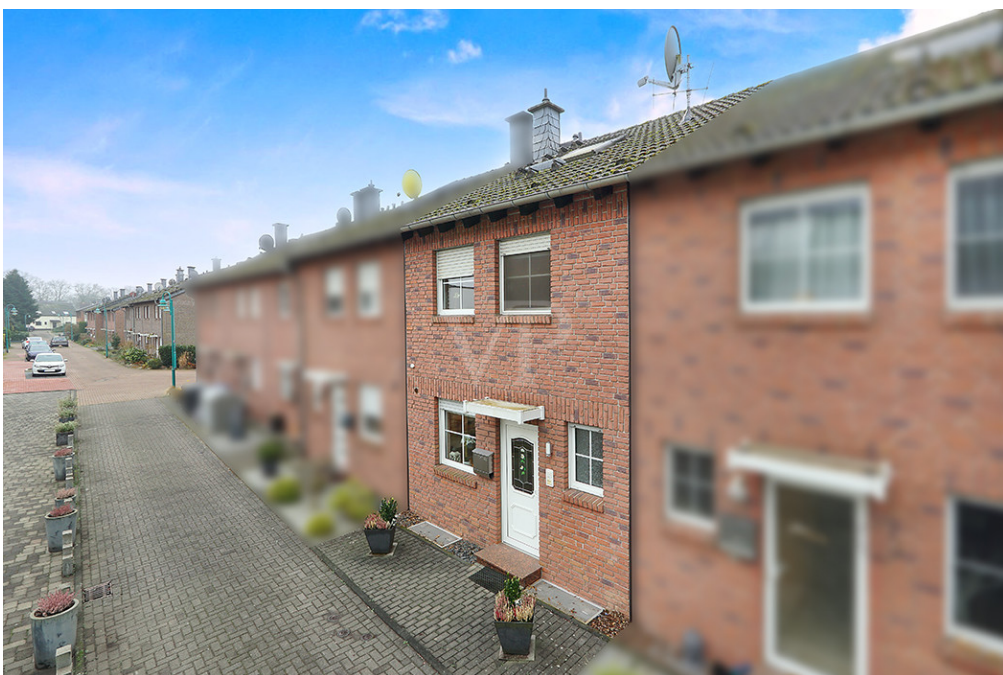
CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	102.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.12.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

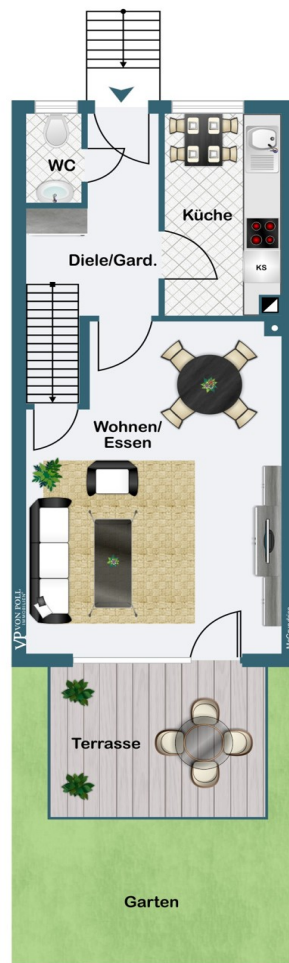
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

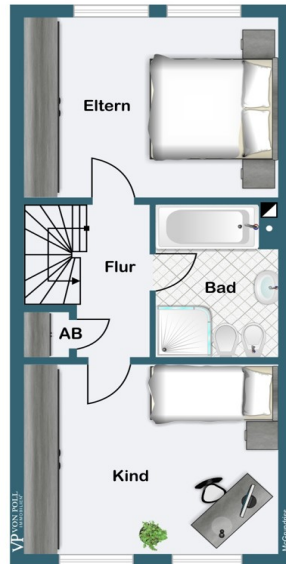
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

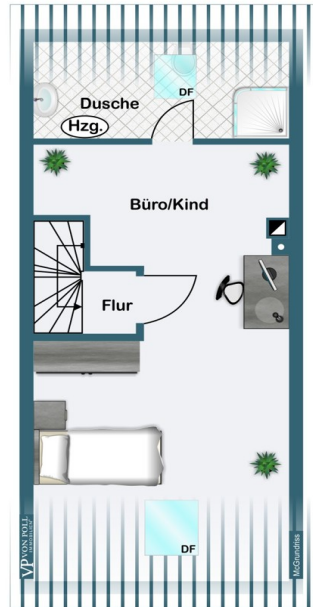
Plans d'étage



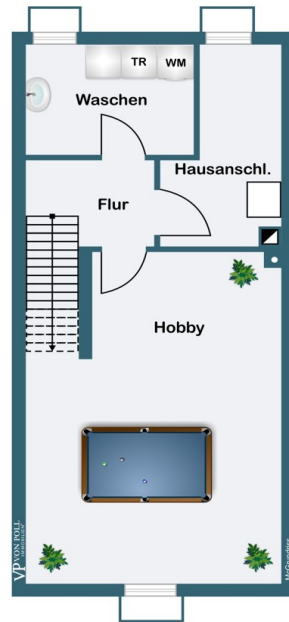
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

Une première 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 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!

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24070025 - 47199 Duisburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com