

Duisburg

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

CODICE OGGETTO: 24070025

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 139 m²

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24070025	Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Superficie netta	ca. 107 m ²	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 42 m ²
Anno di costruzione	1996	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

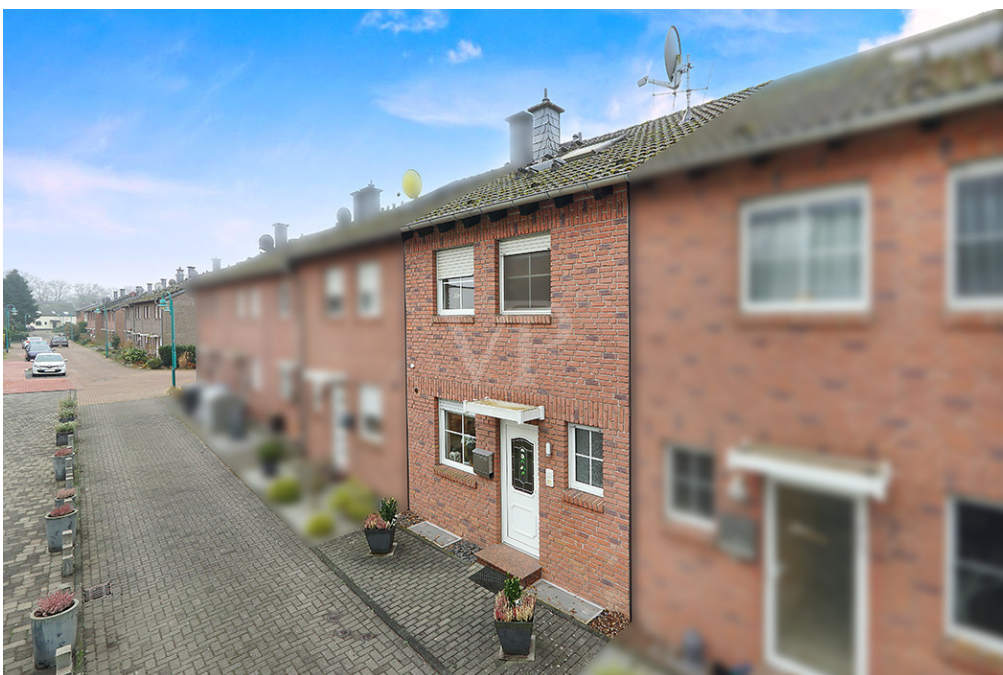
CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	102.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.12.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

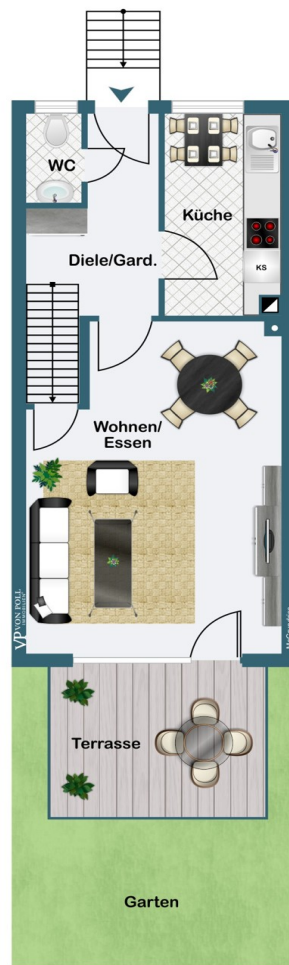
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

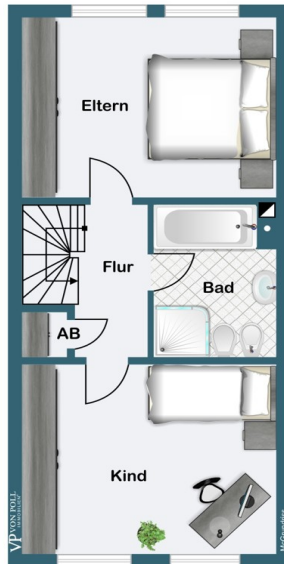
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

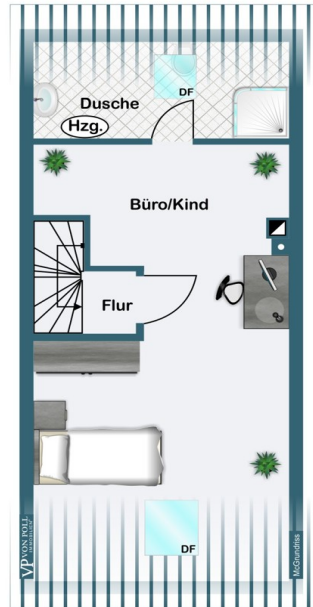
Planimetrie



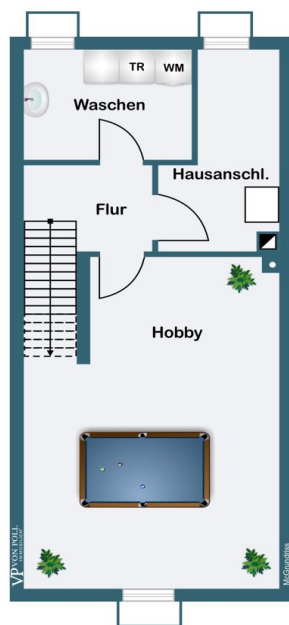
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

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 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!

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24070025 - 47199 Duisburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com