

## Doppelhaushälfte in Duisburg

### Moderne, energieeffiziente DHH in Baerl



Objekt-Nr. SCH-K5513

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephanie Schicht  
Telefon: 0281 16399111  
Mobil: 0178 6295000

47199 Duisburg  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	419,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	171,42 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	61,29 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige DHH, erstellt 2015/2016 in Massivbauweise nach KfW 70 Standard.

Die Aufteilung ist wie folgt:

ERDGESCHOSS:

Diele

Gäste-WC

Hauswirtschaftsraum

Küche; großzügige Nobilia Einbauküche

Wohn-, Esszimmer mit Kaminanschlussmöglichkeit

1 Wintergarten, rundum mit Schiebetüren und Markise in Südlage,

1 überdachte Terrasse in Nordlage

OBERGESCHOSS:

1 Schlafzimmer

2 Zimmer zur individuellen Nutzung (Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer.....)

1 Tageslichtbadezimmer mit Wanne, bodengleicher Dusche, Hänge-WC und Waschtisch

SPITZBODEN:

als Nutzfläche, optional auch als Arbeitszimmer

GARAGE (elektr. Sektionaltor) mit zusätzlichem Abstellraum (2,85m x 3 m)

Stellplatzmöglichkeit vor der Garage für 2 PKW´s

Das Grundstück ist vollständig mit einer Zaun- und Toranlage zur Auffahrt eingefriedet.

## Ausstattung

UMFANGREICHE INFORMATIONEN ERHALTEN SIE NACH ANFRAGE ÜBER UNSER EXPOSE!

AUSZUG AUS DER AUSSTATTUNGLISTE:

Beheizung und Warmwasserversorgung über Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung mit Raumthermostaten)

3-fach verglaste Kunststofffenster (außen anthrazit, innen weiß), mit elektrischen Rollläden; Timerfunktion über mobiles Bedienteil einzustellen

hochwertige Sanitärausstattung (Villeroy und Boch, Grohe), bodengleiche Dusche; Badewanne, Hänge-WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper, Badezimmerradio von Gira

Gäste-WC mit Hänge-WC, Waschtisch und Fenster

weiße Innentüren (Weißlack) mit Edelstahldrückerbeschlägen (matt)

hochwertige Einbauküche (Nobilia) mit zusätzlichem Inselement mit Granitarbeitsplatte  
Garage mit elektrischem Torantrieb und dahinter liegendem Abstellraum zusätzlich zum HWR  
großer Wintergarten mit Markise in Südlage  
rückseitige, überdachte Terrasse in Nordlage  
Treppe zum Obergeschoss in Betonkonstruktion mit Granitstufen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Falls Sie weitere Immobilienangebote wünschen, informieren Sie sich bitte unter [www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)

### Finanzierung

Mit individuellen Lösungsvorschlägen, sowie TOP-Finanzierungskonditionen durch eine große und vielfältige Bankenauswahl stehen wir Ihnen zur Verfügung. Unser Finanzierungsteam erreichen Sie unter der Telefonnummer 0281-16399116.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach §§ 1,2 Abs. 1 Nr. 1, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten ☹☹☹ beispielweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. diese Unterlagen zehn Jahre aufbewahren muss.

Siehe Flyer ☹☹☹ Wenn der Immobilienmakler Sie nach dem Personalausweis fragt☹☹☹

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass alle von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter und somit von Dritten uns zur Verfügung gestellt wurden, folglich kann keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernommen werden. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- oder -vermietung.

### Datenschutzhinweis:

<https://www.baufi-invest.de/datenschutzerklaerung.de>

Einen Besichtigungstermin vereinbaren Sie bitte mit Frau Schicht unter 0178 - 62 95 000.

## Lage

Ruhige, gewachsene Wohnlage im beliebten Stadtteil Duisburg-Baerl. Baerl hat einen ländlichen Charakter und bietet ein gepflegtes, hochwertiges Umfeld. Ein idealer Ort für Familien mit Kindern!

Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von neuen Einfamilienhäusern, was der Gegend einen charmanten und familiären Charakter verleiht. Die Straßen sind wenig befahren, somit ist es

hier sehr ruhig und entspannt. Hier kann man dem hektischen Alltag entfliehen und die Natur in vollen Zügen genießen.

Die ländliche Lage bietet auch den Vorteil, dass es hier wenig Lärm und Luftverschmutzung gibt. Die frische Luft und die Ruhe sorgen für ein gesundes und angenehmes Wohnumfeld.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zum Rhein. Nur wenige Kilometer entfernt befindet sich der Rhein mit seinen schönen Uferpromenaden, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Hier kann man bei einem Spaziergang oder einer Radtour die Natur und den Ausblick auf den Fluss genießen.

Die Stadt Duisburg bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen. Alle Institutionen wie Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind hier in wenigen Autominuten zu erreichen. Ein großer, moderner Edeka Markt ist fußläufig erreichbar. In wenigen Autominuten gelangen Sie auch nach Moers, eine Stadt mit einer ebenfalls sehr guten Infrastruktur. Weitere umliegende Städte wie Krefeld oder Düsseldorf sind durch die Autobahnen A42, A57, A59 und die A3 sehr gut angebunden.

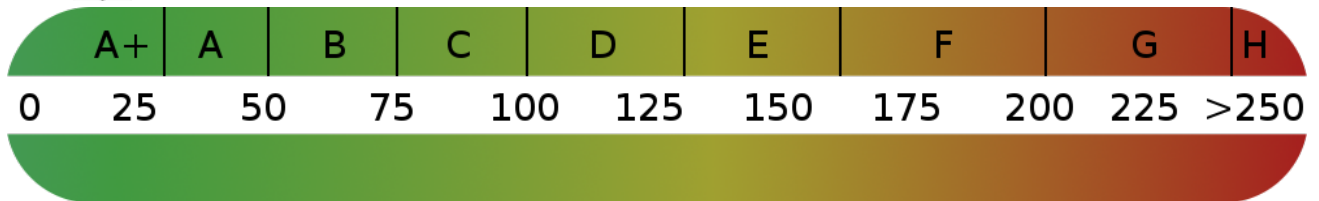
Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die ruhige, ländliche und idyllische Umgebung ein entspanntes und naturverbundenes Wohnen ermöglicht. Die Lage ist ideal für Menschen, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber dennoch nicht weit von der Stadt entfernt sein möchten.

## **Courtage**

3.57 %

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausfront



# Exposé - Galerie



Hauszufahrt



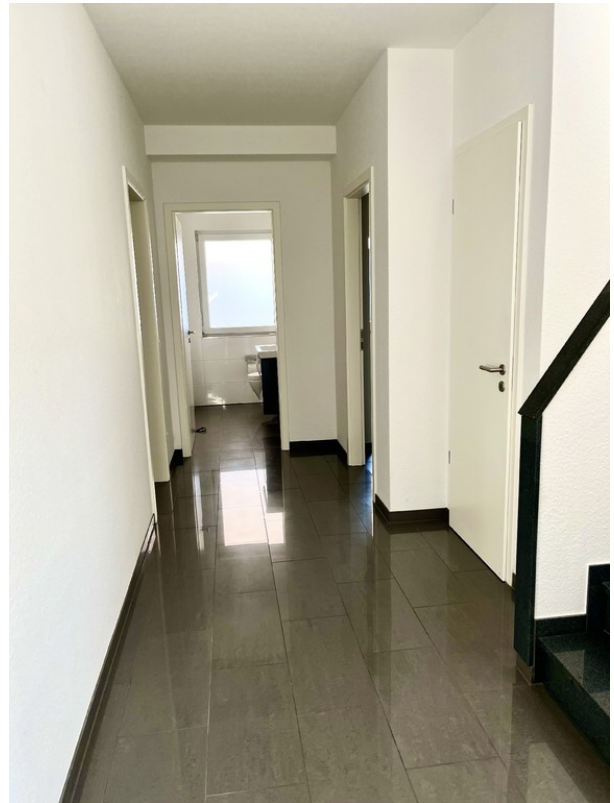
überdachte Terrasse



# Exposé - Galerie



Hauseingang, innen



Flur EG



Hausrückseite



# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer





# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 1 OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC