

Erdgeschosswohnung in Duisburg

**Moderne 5-Zimmer-ETW im 2-FMH in
Duisburg Baerl  Ideal für Familien!**



Objekt-Nr. SCH-K5519
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **449.000 €**

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

47199 Duisburg
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	138,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	19,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Eigentumswohnung in einem 2-Familienhaus wurde 2009 in Massivbauweise errichtet. Diese Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Raumaufteilung hervorragend für Familien.

☒ Wohnfläche: ca. 138 m²

☒ 5 Zimmer

☒ Einbauküche

☒ 2 Bäder

☒ 1 Gäste-WC

☒ Eigener Garten mit Gartenhaus

☒ 2 Terrassen

☒ Carport

☒ Fußbodenheizung

☒ Solarthermie

☒ Moderne Ausstattung

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser umfangreiches Exposé an.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

BESICHTIGUNG:

Nach einer Emailanfrage durch Sie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige Adressdaten inklusive einer Telefonnummer bearbeiten können. Die Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis ist fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. Vielen Dank.

Falls Sie weitere Immobilienangebote wünschen, informieren Sie sich bitte unter 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 0281-1639910.

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 –

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei der BauFi-Invest Immo und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der BauFi-Invest Immo zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages die festgelegte Provision/Maklercourtage an die BauFi-Invest Immo zu zahlen.

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.html>

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 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.

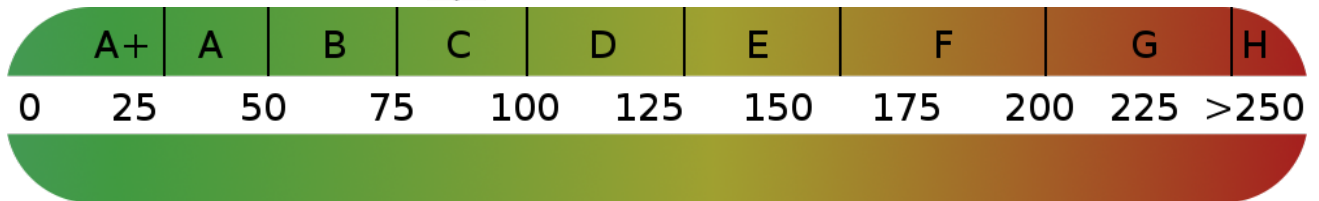
Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die ruhige, ländliche und idyllische Umgebung ein entspanntes und naturverbundenes Wohnen ermöglicht. Die Lage ist ideal für Menschen, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber dennoch nicht weit von der Stadt entfernt sein möchten.

Courtage

3.57 %

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Hauseingang, innen



Wohnungsflur, Eingangsbereich



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer