



LAGE, LAGE, ENERGIEKLASSE in Baerl

SCH-K5421

Objektnummer

2015

Baujahr

171 m²

Wohnfläche

419 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

Die Immobilie

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.

Flächen

Wohnfläche	171,42 m²
Grundstücksfläche	419 m²
Nutzfläche	61,29 m²
Zimmer insgesamt	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etagen	1
Stellplätze	3
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	02.01.2025
----------------------------	-------------------

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 Edelstahlrückenbeschlägen (matt)
hochwertige Einbauküche (Nobilis) 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

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe

✓ Abstellraum

✓ Dachboden

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

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.

Preise

Kaufpreis	759.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	06.02.2034
Endenergiebedarf	20 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr (Energieausweis)	2015
Energieausweis- Ausstellungsdatum	07.02.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen









Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-11**

Mobil **0178-6295000**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen