



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

SCH-K5519
Objektnummer

2009
Baujahr

138 m²
Wohnfläche

5
Zimmer

Die Immobilie

Diese großzügige Eigentumswohnung in einem 2-Familienhaus wurde 2009 in Massivbauweise errichtet. Diese Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Raumaufteilung hervorragend für Familien. Sie arbeiten im Homeoffice, dann haben Sie hier die perfekte Lösung.

- ☐ 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.

Flächen

Wohnfläche	138 m²
Nutzfläche	19 m²
Wohneinheiten	2
Zimmer insgesamt	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etagen	2
Etage	EG
Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Carport-Stellplätze	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	2009
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Badausstattung	Dusche, Badewanne
Küche	Einbauküche

- | | | |
|----------------|-----------------|------------|
| ✓ Abstellraum | ✓ Gartennutzung | ✓ Gäste-WC |
| ✓ Kabel/Sat-TV | ✓ 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 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	449.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.57 %

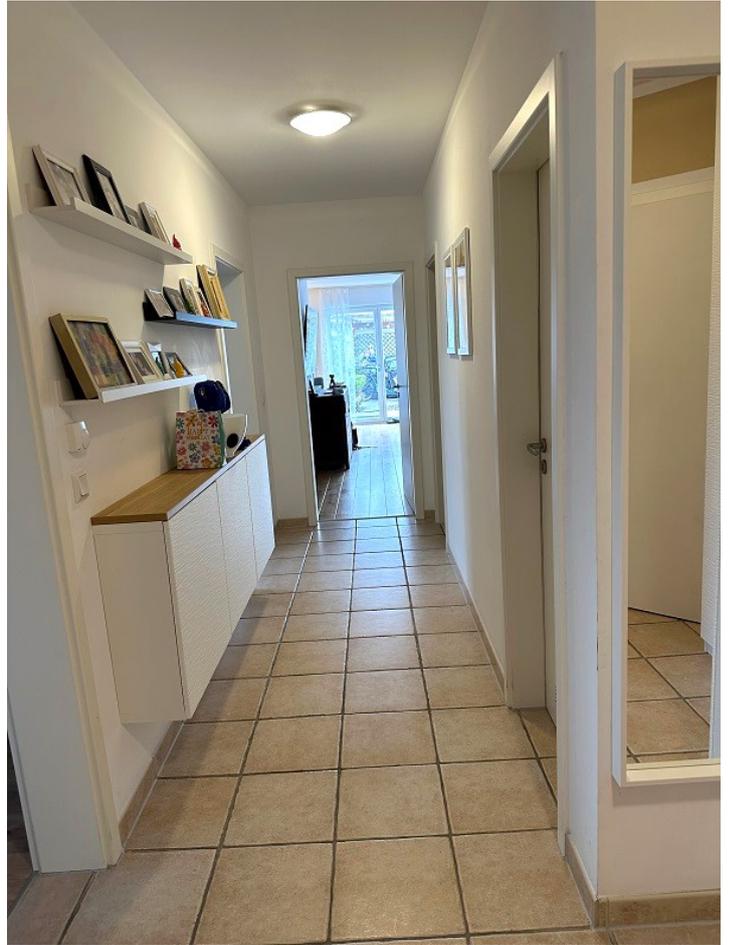
Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	18.02.2035
Energieverbrauchskennwert	88 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr (Energieausweis)	2009
Energieausweis-Ausstellungsdatum	19.02.2025
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