



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

SCH-K5519  
Objektnummer

2009  
Baujahr

138 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>
- ☐ 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	<b>138 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>19 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>2</b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>2</b>
Etage	<b>EG</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Carport</b>
Carport-Stellplätze	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2009</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Ausstattung

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

- |                |                 |            |
|----------------|-----------------|------------|
| ✓ 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	<b>449.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

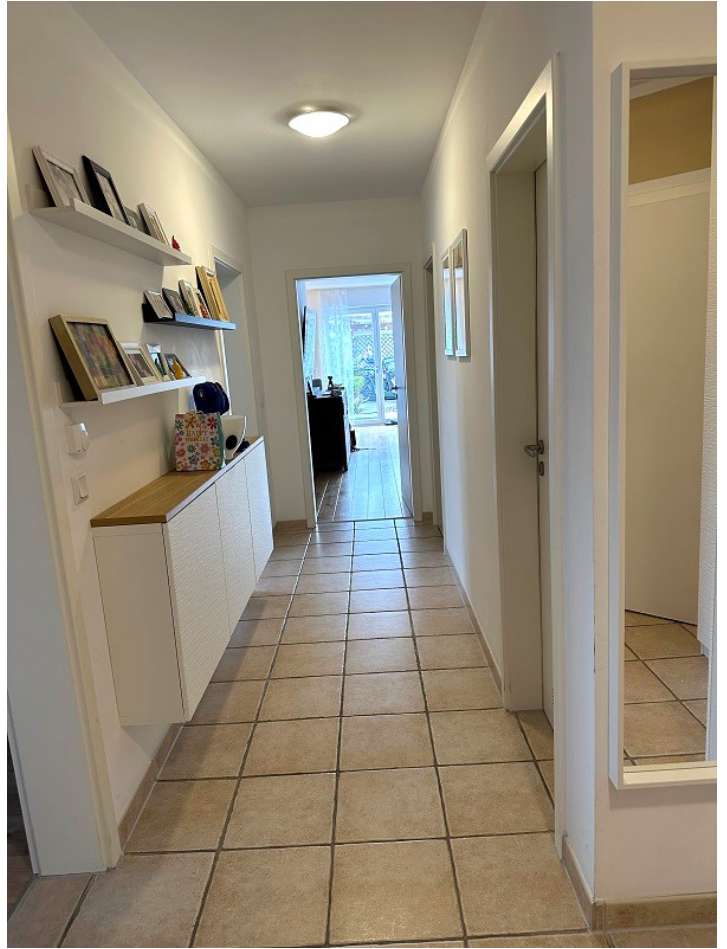
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>18.02.2035</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>88 kWh/(m²*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2009</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>19.02.2025</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

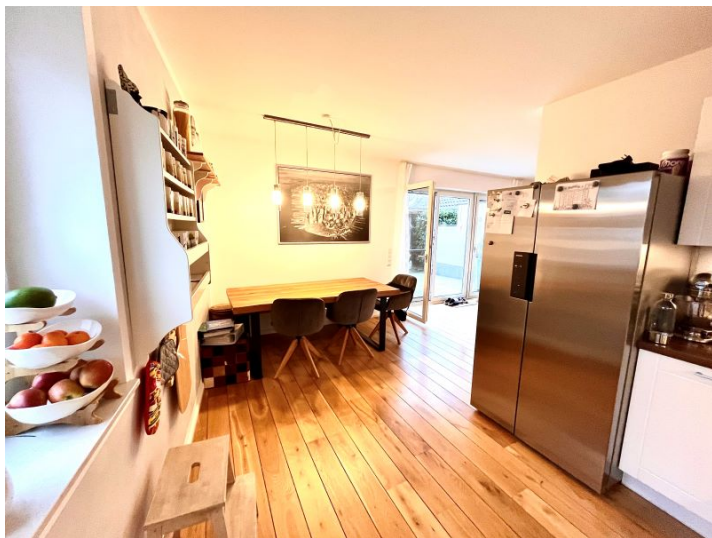
## Impressionen













## 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