



Immobilienexposé
**RESERVIERT: DU-Baerl: Großes Haus mit
vielen Möglichkeiten!**

Objekt-Nr.:
66582-8394



Haus zum Kauf

RESERVIERT: DU-Baerl: Großes Haus mit vielen Möglichkeiten!

Kaufpreis
448.000 €

 150 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 1.139 m²
Grundstück (ca.)

 100 m²
Nutzfläche (ca.)

 1979
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	448.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66582-8394	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	6
	Stellplätze	4
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	150 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	100 m ²
	Grundstück (ca.)	1.139 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Wohneinheiten	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1979
	Zustand	gepflegt

Beschreibung

Freistehender, ungemein wuchtiger, in konventioneller, grundsolider Massivbauweise errichteter Baukörper mit voll ausgebautem Satteldach, voll unterkellert und verklinkert. Das Haus bietet eine bewohnbare Fläche von ca. 150 m², hinzu kommt noch ein nachträglich ausgebautes Dachstudio im Spitzboden mit eigenem, kleinem Bad/WC.

Das Objekt kann sowohl als großzügiges Einfamilienhaus mit bis zu 4 oder gar 5 Schlafräumen genutzt werden, man könnte aber auch mit zwei separaten Parteien dort einziehen, da beide Wohneinheiten jeweils über eine Küche und ein großzügiges Bad verfügen. Dann stände allerdings nur ein Kinderzimmer im nachträglich ausgebauten Spitzboden zur Verfügung.

Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem vorzüglichen Allgemeinzustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Öl-Zentralheizung, die auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Die Kunststoff-Fenster sind isolierverglast und mit überwiegend elektrisch betriebenen Rollläden versehen. Die Bäder sind ungemein großzügig ausgefallen, im EG wurde erst kürzlich eine großzügige, behindertengerechte Dusche installiert. Die Böden sind bis auf den Spitzbodenausbau (Teppichboden) gefliest, ebenso der Keller.

Hervorzuheben ist der wuchtige Kachelofen im Wohnbereich, aber auch in der Küche ist ein weiterer Ofen vorhanden, mit dem bisher sehr intensiv geheizt worden ist.

Lage

Ruhige Wohnlage am Ortskern von DU-Baerl, einem linksrheinisch gelegenen Ortsteil, der sich sein beinahe dörfliches Ambiente erhalten hat. Baerl bietet seinen Bewohnern eine ordentliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Super- und Getränkemarkt, Kindergarten, Grundschule und vor allem mannigfaltigen Sportmöglichkeiten bis hin zum Reiten und Segeln. Vor allem die direkte Nähe zum Baerler Busch und der Lohheider See machen Baerl auch über die Stadtgrenzen hinaus bekannt - und natürlich auch der Rhein! Baerl verfügt u.a. über eine eigene Autobahnanbindung zur A 42 (Kamp-Lintfort/Duisburg) und bindet den Ortsteil so hervorragend an das angrenzende Ruhrgebiet an.

Sonstiges

Das Grundstück ist 1.139 m² groß und nach Süden ausgerichtet. Links wie rechts vom Haus befindet sich je eine Garage, zur rechten Grundstücksgrenze ist eine überdachte Tordurchfahrt zum rückwärtigen Grundstück vorhanden, die von außen wie eine dritte Garage aussieht. Diese dritte Garage befindet sich weiter hinten auf der rechten Grundstücksgrenze und ist eher zur Unterbringung von Gerätschaften oder Gartenmöbeln geeignet. Aber natürlich können Sie dort auch Ihr Cabrio, den Zweitwagen oder Ihr Motorrad unterstellen...

Das Haus wird bereits nicht mehr bewohnt und könnte demzufolge auch zeitnah übernommen werden.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 27.02.2024

Endenergiebedarf Wärme: 228 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Energieeffizienzklasse: G, Baujahr: 1979, Baujahr Heizung: 2010

wesentliche Energieträger Heizung/Warmwasser: Heizöl

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können.

Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposéversands auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank

Energiebedarfsausweis



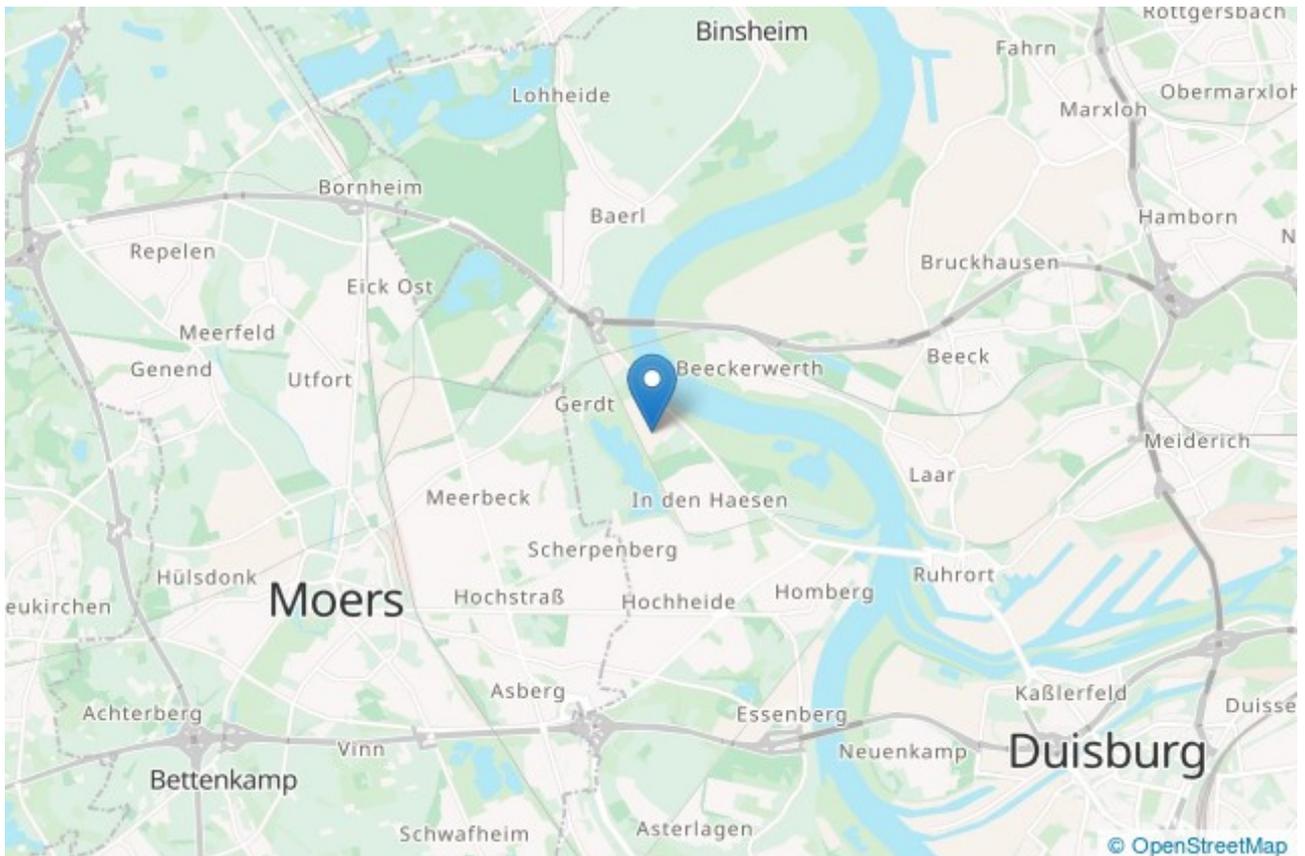
Endenergiebedarf	228 kWh/(m²*a)
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	26.02.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Eckhard Brotte
Telefon	02841-91990
Ort	47441 Moers
E-Mail	info@hoffmann-ivd.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47199 Duisburg - Baerl





DU-Baerl: Freistehend, ...



... großzügig und grundsolide!



Gartenansicht



Blick von der Terrasse



Eingangsdiele und Treppenhaus



Diele im EG



Wohnküche mit Terrasse



Geräumiges Wohnzimmer ...



... mit Kachelofen



Bad mit Doppelwaschtisch...



... und ebenerdiger Dusche



Großer Schlafraum mit...



... Raumteiler/Kleiderschrank



Schlafrum II



Schlafraum III



Besonders großes Bad mit...



... Wanne und Duschkmöglichkeit



Wohnlich ausgebautes Studio



Keller mit Dusche und Kachelofen



Zugang zur Keller-Außentreppe



Moderne Öl-Zentralheizung



Unterkellerung einer Garage



Gästezimmer im UG



Überdachte Zufahrt zum Garten



Blick auf Haus und Garagen