

## Herrliche Aussichten! EFH in Duisburg- Baerl

47199 Duisburg / Baerl, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-001883



„Herrliche Aussichten! EFH in Duisburg- Baerl“

Wohnfläche ca.: **152 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **465.000 EUR**



## Herrliche Aussichten! EFH in Duisburg- Baerl

Objekt ID	MM-001883
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Duisburg) 47199 Duisburg / Baerl
Wohnfläche ca.	152 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	523 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1979
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Gartennutzung, Gäste-WC, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,98% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	465.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus, aus dem Baujahr 1979, liegt mit Blick auf die Rheinwiesen, im Duisburger Stadtteil Baerl und umfasst ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 521 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Verwirklichen Sie sich Ihre individuellen Wohnträume, indem Sie dieses Haus aus dem Dornröschenschlaf erwecken! Begeistern wird Sie zunächst die große Einfahrt, auf der Sie mindestens zwei PKW's parken können. Bei dem Betreten des Hauses, erwartet Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit ausreichend Fläche für eine große Garderobe. Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 30m<sup>2</sup> großer Raum, der vielseitig genutzt werden kann und auch die Möglichkeit der Aufteilung in zwei Kinderzimmer erlaubt. Drei weitere Wirtschaftsräume dienen perfekt als Kellerersatz, wobei einer als Waschküche dient. Praktischerweise befindet sich hier ebenfalls ein Gäste- WC nebst Dusche, die nach eine Modernisierung Ihre Gäste oder Kinder auf dieser Etage erfreuen wird.

Über eine massive Treppe gelangen Sie in die obere Etage des Hauses, die das Herzstück dieser Immobilie ist. Auch hier gelangen Sie durch einen großen Flur in alle Wohn- und Schlafräume. Der großzügige Wohn- und Essbereich schenkt Ihnen einen freien Blick auf die Rheinwiesen. Von hier aus gelangen Sie auf die schöne Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne. Genießen Sie die Ruhe und freuen Sie sich darauf, Ihren Alltag hinter sich zu lassen! Nebenan befindet sich die Küche, die ebenfalls einem Zugang auf die Terrasse gewährt. Zwei Schlafzimmer liegen direkt neben dem Tageslichtbad, dass erst vor kurzem aufwendig modernisiert wurde. Eine bodentiefe Glasdusche sowie eine Badewanne finden in diesem Bad ihren Platz. Das zweite Gäste- WC wurde im selben Stil wie das Badezimmer modernisiert und liegt neben dem Wohnzimmer.

Außerdem ist ein Dachboden vorhanden, welcher noch ausbaufähig ist. Beheizt werden die Räumlichkeiten über eine Gas- Zentralheizung. Eine Garage gehört zum Angebot dazu. Des Weiteren befindet sich neben dem Haus ein kleiner Anbau. Dieser könnte nach Bedarf und Genehmigung wohnlich ausgebaut werden. Wasseranschlüsse liegen bereits in der Räumlichkeit.

Gerne werden wir Sie in einem persönlichen Gespräch über weitere Details des Hauses aufklären. Melden Sie sich entweder telefonisch unter 0201/80 90 388 oder unter [hs@mein-makler-essen.de](mailto:hs@mein-makler-essen.de)

## Ausstattung

- Einfamilienhaus
- ruhige Sackgasse mit Blick ins Grüne
- 523 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4-5 Zimmer
- großzügiger Eingangsbereich
- massive Treppe
- großzügige und helle Wohn- und Wirtschaftsräume
- zwei Gäste- WC's (eins davon ist bereits modernisiert)
- Badezimmer mit Glasdusche und Badewanne (vor kurzem modernisiert)
- große Einfahrt
- Garage
- Ausbaureserve im Wohngeschoss kann eventuell wohnlich ausgebaut werden (Wasseranschlüsse vorhanden)
- Gas- Zentralheizung



## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

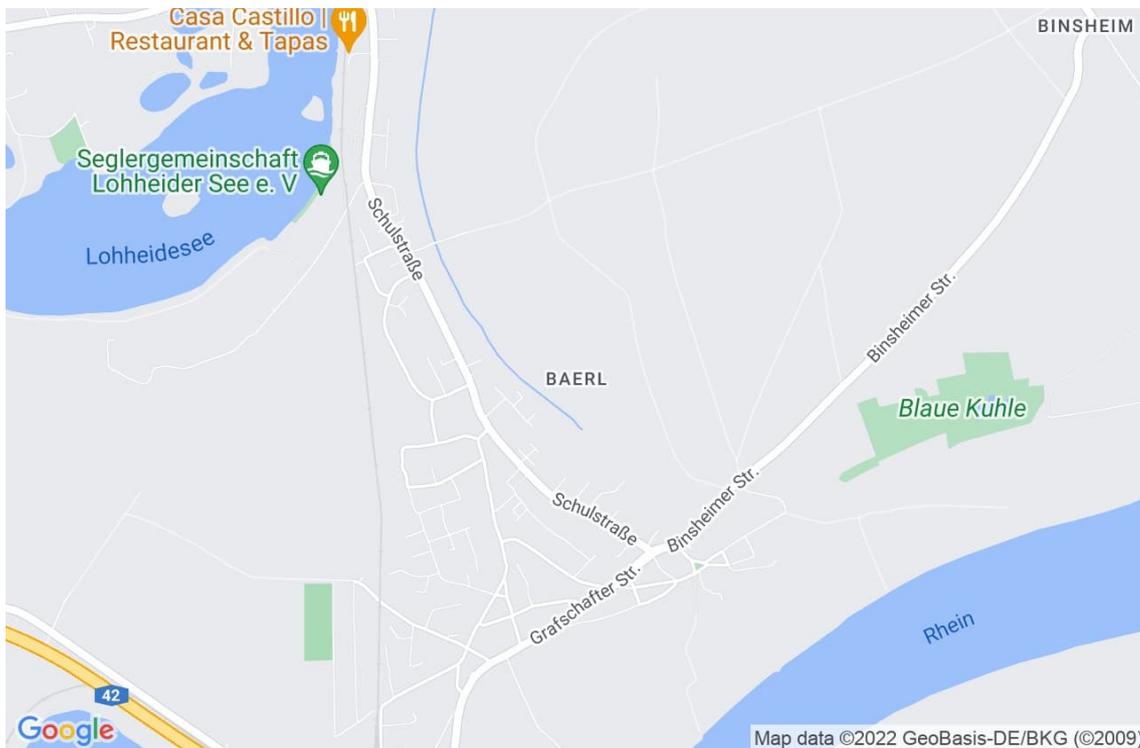
## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Primärenergieträger	Gas
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Das etwas größere Dorf liegt nordwestlich und ist flächenmäßig der größte Stadtteil. Hier trifft man daher auf einen ländlich-niederrheinischen Charakter. In Baerl mitsamt der umliegenden Dörfer wohnen gerade einmal 5000 Menschen. Außerdem prägen hier weniger geräumige Siedlungen und qualmende Schornsteine, sondern vielmehr Wälder, Äcker, Wiesen, Weide- und Wasserflächen das Bild der Landschaft. Trotz allem sind die Industrieanlagen am gegenüberliegenden Rheinufer unübersehbar. Der Rhein beim Stadtteil Baerl markiert den Übergang vom ländlichen zum städtischen Niederrhein.





„Herrliche Aussichten! EFH in Duisburg- Baerl“

Blick vom Haus



Impressionen



Eingangsbereich



Raum im Erdgeschoss



Treppenaufgang



Wohn- und Essbereich





weitere Ansicht Wohn- und Essbereich



weitere Ansicht Wohn- und Essbereich



Küche



Terrasse



weitere Ansicht Terrasse



Badezimmer





weitere Ansicht Badezimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Gäste- WC



Flur



Vorderansicht





Lage Haus

Garage



Ausbaureserve



Blick vom Haus

