

# EXPOSÉ

## Baerler Gartenglück | Befristet bis Mai 2028



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 47199 Duisburg / Baerl  
Baujahr: 1964  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 164,20 €  
Warmmiete (ca.): 929,20 €  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv

**Kaltmiete  
€ 700,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Erdgeschosswohnung  
> Duisburg / Baerl  
> 3 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2402



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	47199 Duisburg / Baerl
Baujahr	1964
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	700,- €
Nebenkosten (ca.)	164,20 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	929,20 €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 65,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	232,02 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Kamin	ja
Haustiere	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.07.2026

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Baerl
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2402



## Objektbeschreibung:

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Duisburg-Baerl bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente mit viel Platz und eigenem Außenbereich. Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Haus aus dem Jahr 1967 und ist ab dem 01.07.2026 bezugsfrei. Die Vermietung erfolgt befristet bis Mai 2028.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Von der Diele aus erreichen Sie die beiden Schlafzimmer sowie das große Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer gelangen Sie in den Essbereich, der direkt an die Wohnküche anschließt. Vom Essbereich aus besteht zudem ein direkter Zugang zur eigenen Terrasse mit Gartennutzung, wodurch ein schöner Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre. Zur Wohnung gehören außerdem ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Die Wohnung wird derzeit umfassend renoviert: Die Wände werden neu tapeziert und gestrichen, es wird Linoleumboden verlegt und anschließend eine neue Küche installiert.

Die Ausstattung umfasst unter anderem elektrische Rollläden, Laminatboden, einen Kellerraum, einen Abstellraum sowie eine Garage. Das Gebäude wurde 2012 gedämmt, im gleichen Zuge wurden auch die Fenster erneuert.

Katzen und kleine Hunde dürfen mit einziehen, weitere Tiere nach Absprache.

Über Ihr Interesse freuen wir uns sehr. Nach schriftlichen Kontakt erhalten Sie eine automatische E-Mail von uns. Bei Interesse einer persönlichen Besichtigung bitten wir dann um die Vervollständigung der Kontaktdaten.

## Ausstattung:

- 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnküche mit Essbereich
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- Terrasse und Gartennutzung
- Kamin im Wohnbereich
- Laminatboden
- elektrische Rollläden
- gefliestes Badezimmer sowie separates WC
- Garage, Kellerraum und Abstellraum

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und grünen Stadtteil

Duisburg-Baerl im Duisburger Norden. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung, viel Natur und einer angenehmen Nachbarschaft. Baerl zählt zu den besonders wohnfreundlichen Lagen der Stadt und verbindet eine naturnahe Umgebung mit einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Umgebung vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Grünflächen, Felder und Wege rund um Baerl ideal für Spaziergänge oder Fahrradtouren an. Auch der Niederrhein ist schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Mehrere Buslinien verbinden Baerl mit den umliegenden Stadtteilen sowie den Zentren von Duisburg und Moers. Auch die Autobahnen A42, A40 und A57 sind schnell erreichbar.

## Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

## Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

## Provisionshinweis:

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Baerl
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2402



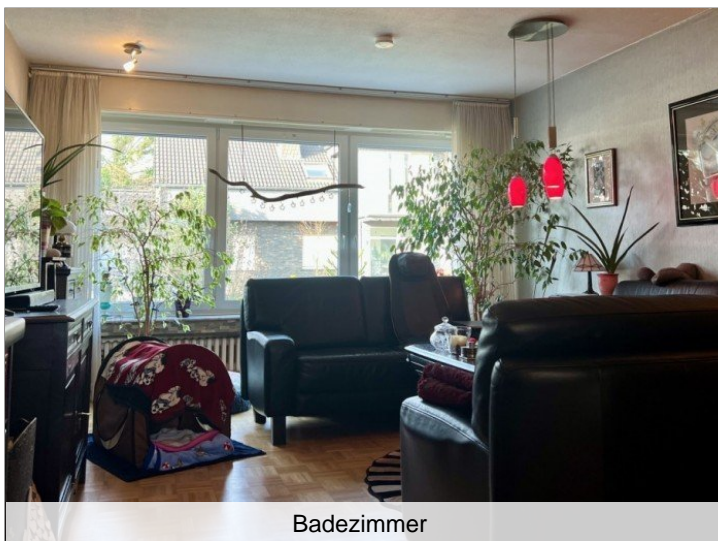
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS im privaten Bereich keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstr. 19  
58239 Schwerte  
www.dieckmann-immobilien.de

## Objektbilder:



Essbereich



Badezimmer



Küche



Badezimmer



Badezimmer

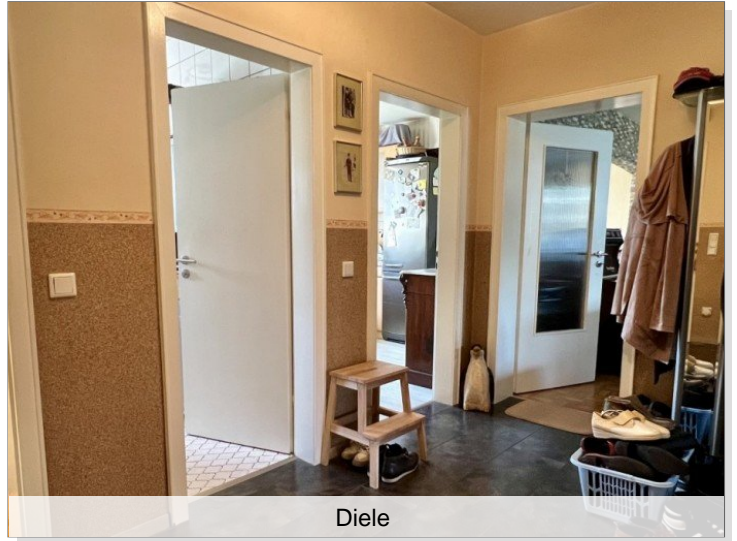
# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Baerl
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2402



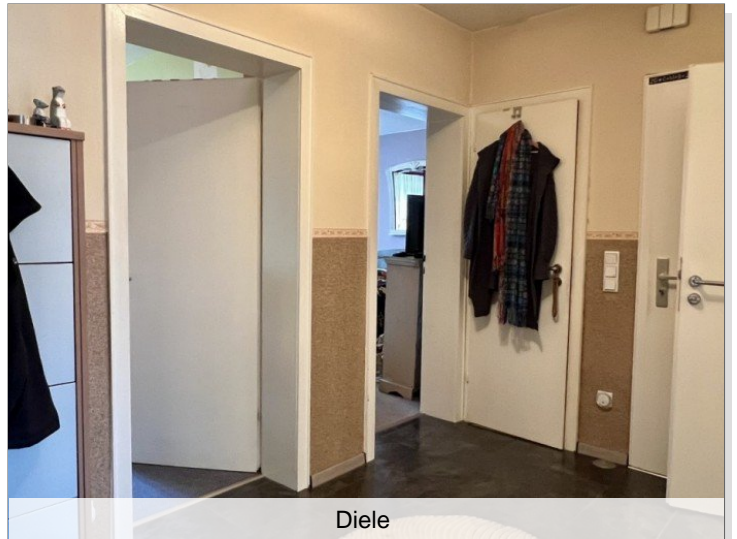
WC



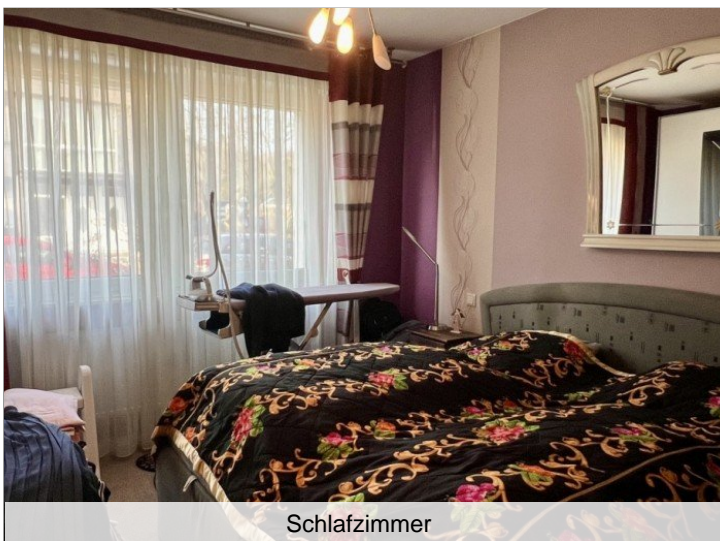
Diele



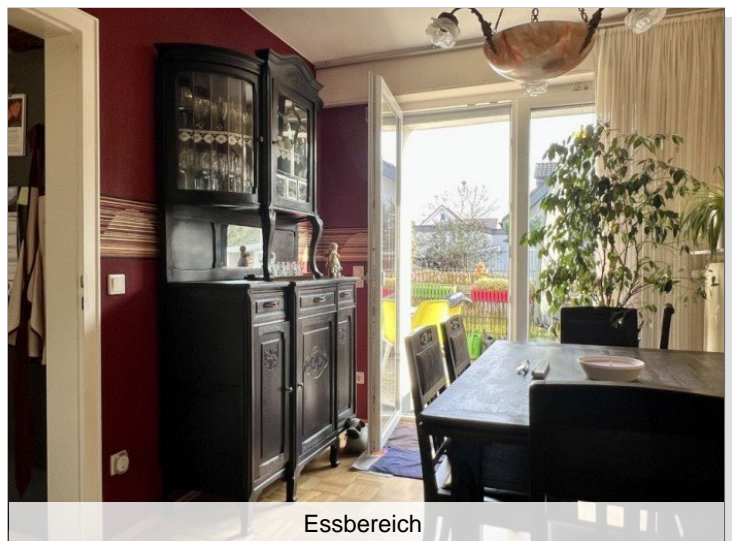
Schlafzimmer



Diele



Schlafzimmer



Essbereich

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Duisburg / Baerl
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2402



Terrasse



Garten

