

Marl

# \*RESERVIERT\* Attraktives Reihenhaus in Marl- Hüls\*2Garagen\*

Objektnummer: 24212017X



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 224 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24212017X	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117,06 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche
Baujahr	1981		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	02.06.2030	Endenergieverbrauch	167.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuерung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Die Immobilie



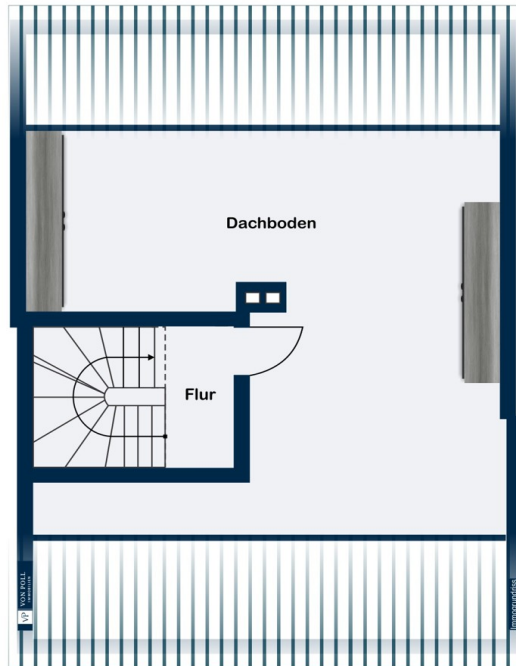
Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

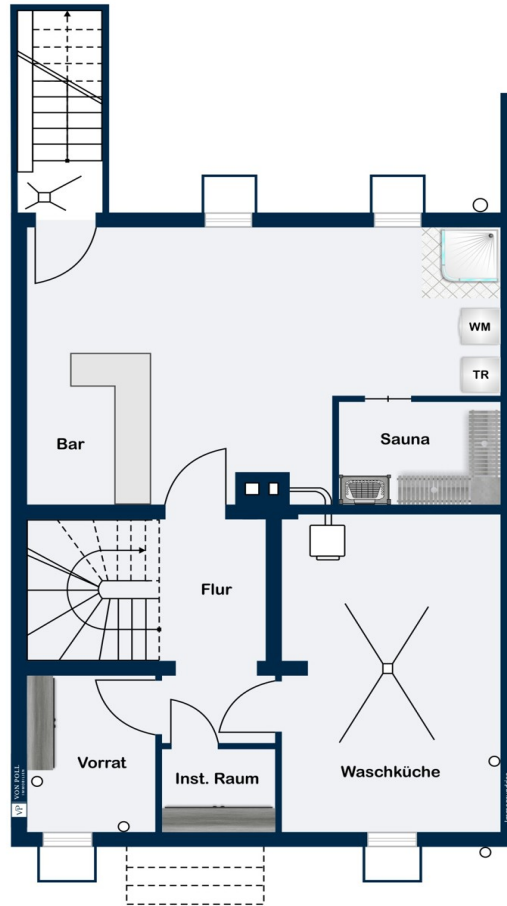
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1981 mit einer Wohnfläche von ca. 117,06 m<sup>2</sup> bietet auf einem Grundstück von ca. 224 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, die für Komfort und Privatsphäre sorgen. Der offene Wohn- und Essbereich, mit einer großzügigen Küche, bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Durch die überdachte Terrasse gelangt man in den Garten. Besonders hervorzuheben ist die neue Beheizung (und Warmwasser) die über eine Kombination aus einer Photovoltaikanlage und einer Wärmepumpe läuft und dadurch eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht. Die Immobilie ist unterkellert. Eine moderne Sauna im Keller sorgt für Entspannung. Ein großzügiger Dachboden bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Garagen komplettieren das Angebot. Lassen Sie sich begeistern von dieser attraktiven Immobilie mit gemütlicher Atmosphäre. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Aus Gründen der Diskretion erhalten Sie weitere Angaben zu diesem Objekt sehr gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Lage in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße
- + voll unterkellert
- + moderne Grundrissgestaltung
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + kein Sanierungsstau
- + Badezimmer und Gäste-WC in ca. 2020 erneuert
- + elektrische Rollläden
- + neue Zimmertüren und Zargen im EG und OG (ca. 2020)
- + inkl. Einbauküche
- + Gäste-WC
- + Kamin (stillgelegt)
- + Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- + großzügiger Dachboden
- + Sauna
- + neue Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage/ Kein Gas mehr! Die im Energieausweis angegebene Gasnutzung ist nicht mehr vorhanden. Der Gaszähler wurde bereits aufgrund der neuen Heizung ausgebaut. Da noch keine neuen Verbrauchswerte (mind. 3 Jahre) verfügbar sind, konnte der Schornsteinfeger keinen neuen Verbrauchsausweis erstellen.
- + im Jahr ca. 2020 wurden die Oberböden teilweise erneuert. Das Parkett im Wohnzimmer wurde ebenfalls im selben Jahr abgeschliffen und lackiert.
- + neue Terrassenüberdachung (ca. 2023)
- + neue Gartenterrasse mit Grillplatz (ca. 2022)
- + 2 Garagen

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Alles zum Standort

Die familienfreundliche Lage in einer ruhigen Wohngegend in Marl-Hüls, bietet zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte, Kindergärten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen, denn die Autobahnen A2, A43, A52 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und gewährleisten so eine perfekte Anbindung an die Nachbarstädte und ins gesamte Ruhrgebiet.

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 167.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24212017X - 45772 Marl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

---

Königswall 22 Recklinghausen  
E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)