

Marl

# \*RESERVIERT\* Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung\*2 Garagen\*Balkon\*

CODICE OGGETTO: 24212012X

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197,54 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24212012X
Superficie netta	ca. 197,54 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Superficie lorda	ca. 135 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.09.2034	Consumo finale di energia	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr ca. 1993 errichtet und bietet eine Grundstückfläche von ca. 713 m<sup>2</sup> in Süd-West-Lage. Auf zwei Ebenen bietet das Objekt eine Wohnfläche von insgesamt ca. 197,54 m<sup>2</sup>.

\*\*\*Kaufgrundstück\*\*\*2 Garagen\*\*\*1 Stellplatz\*\*\*Balkon\*\*\* Mit offenen Grundrissen, hochwertiger Ausstattung, großzügigen Fensterflächen und fließenden Übergängen im gesamten Erdgeschoss punktet diese Immobilie. Vom gesamten Wohnraum genießen Sie den Blick in den geschützten Garten. Von hier aus besteht an verschiedenen Stellen die Möglichkeit die Terrasse und den Garten zu betreten. Der Hauseingang ist einladend und offen mit einer Glasfront gestaltet, von dort geht es mit einer Natursteintreppe zum Obergeschoss. Das Obergeschoss mit Echtholz-Parkettboden verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit Ausgang zum großen Balkon. Aufteilung der Wohnfläche Wohnfläche EG: ca. 110,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche OG: ca. 86,99 m<sup>2</sup> Im ausgebauten "Untergeschoss" bzw. Keller befinden sich weitere Nutzungsmöglichkeiten. Hier gibt es sowohl einen Zugang über das separate Treppenhaus als auch einen direkten Zugang über das Haupthaus im Erdgeschoss. Hinweis: Eine Fremdvermietung der ausgebauten Souterrainfläche ist nicht möglich! Zwei Garagen, sowie ein separater Stellplatz runden das Angebot ab. 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.

CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl

## Dettagli dei servizi

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + ruhige Anliegerstraße in Sackgassenlage
- + freistehend
- + Kaufgrundstück (Eckgrundstück)
- + Gas-Hybridheizung (mit Brennstoffzelle) Baujahr 2022
- + bodentiefe Fensterelemente
- + mehrere Terrassenausgänge
- + separates Treppenhaus mit Glasfront
- + elektrische Rollläden
- + hochwertige Oberböden
- + Fußbodenheizung im EG und in den Bädern OG und KG
- + Klimatisierung im Obergeschoss
- + großer Balkon im Obergeschoss
- + 2 Kamine
- + Einbauküche
- + voll unterkellert
- + großzügiges Arbeitszimmer im Keller(Nutzfläche) mit Terrassenausgang und separatem Badezimmer
- + 2 Garagen
- + Wallbox vorhanden
- + 1 Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl**

## Tutto sulla posizione

Die zentrale und familienfreundliche Lage in einer ruhigen Wohngegend in Marl-Alt-Marl, gelegen in einer Anliegerstraße in Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr, bietet zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Kindergärten, Schulen, Geschäfte und öffentliche 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.



**CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 24212012X - 45768 Marl**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)