

Marl

# \*RESERVIERT\* Moderne Erdgeschosswohnung mit Südterrasse

Objektnummer: 24212009



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

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

Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24212009	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> bietet eine behagliche Atmosphäre und modernen Wohnkomfort. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1994, wobei 2023 die letzte Modernisierung stattfand. Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden sorgen für Privatsphäre und Komfort. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, was für eine angenehme Wärme sorgt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist großzügig gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Besonders hervorzuheben ist die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Die Südterrasse mit Markise lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Die Oberböden sind mit hochwertigem Vinyl in Holzoptik (Eiche) ausgelegt und die Nassräume sind modern gefliest. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet. Zudem gibt es ein separates Gäste-WC, was den Komfort der Wohnung abrundet. Zur Wohnung gehören drei PKW-Außenstellplätze, ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum und Fahrradkeller. Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage und ist durch den Glasfaseranschluss auf dem neuesten Stand der Technik. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung in einem topgepflegten Zustand. Sie eignet sich ideal für Personen, die nach einem komfortablem Zuhause in einer begehrten Wohnlage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. 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: 24212009 - 45768 Marl

## Ausstattung und Details

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + moderne Einbauküche
- + Fernwärme
- + Designer Heizkörper
- + Einbauschränke
- + Südterrasse mit Markise
- + Oberböden Vinyl (Holzoptik Eiche)
- + geflieste Nassräume
- + Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken inkl. Waschtisch
- + Gäste-WC
- + Glasfaser-Anschluss
- + 3 PKW-Außenstellplätze
- + Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Wasch-/ Trockenraum
- + gemeinschaftlicher Fahrradkeller

**Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in guter Wohnlage im beliebten Stadtteil Alt-Marl. Die Immobilie liegt hier ruhig am Ende einer Sackgasse. Dank der zentralen Lage sind infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte, Ärzte, Grundschule und Kindergärten überwiegend fußläufig erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV (Bus) ist ebenfalls vorhanden, Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Neben der schnellen Erreichbarkeit der Nachbarstädte Recklinghausen, Dorsten und Herten ist auch eine gute überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet. Die Entfernung zur Autobahn A 52, Anschlussstelle Marl-Frentrop, beträgt nur ca. 3km.

Objektnummer: 24212009 - 45768 Marl

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. 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.

Objektnummer: 24212009 - 45768 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)