

Marl

# Großzügige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24212010



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

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 113,06 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 232 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

?? ??? ??????

???????? ??????????	24212010	????? ???????	389.000 EUR
????????????	ca. 113,06 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1		
????? ?????????????	2000	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ???????	??????	
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	110.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ???????????????? ???????? ???	26.10.2031	???????????? ????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

?? ?????????



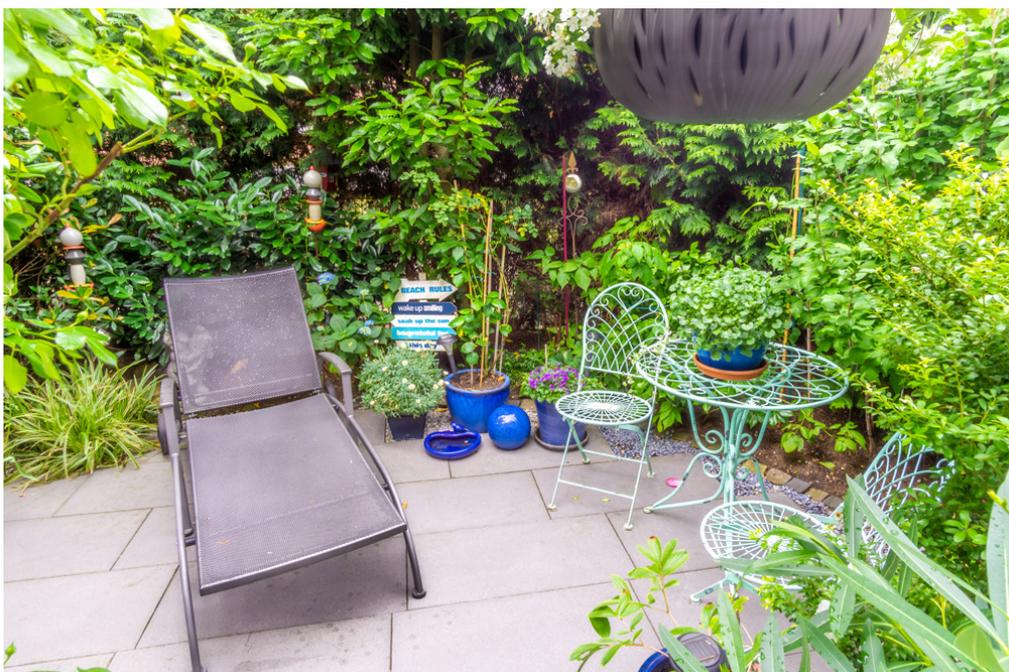
????????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

?? ?????????



????????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

?? ?????????



???????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

??? ?????? ???????????

Hier erwartet Sie eine attraktive, voll unterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2000. Diese besticht zum einen durch ihre ruhige Lage, zum anderen durch ihr Raumkonzept. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Entrée. Die separate Einbauküche grenzt direkt an den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse an. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Der Treppe ins Obergeschoss folgend erreichen Sie das Hauptschlafzimmer, zwei Kinder- bzw. Gästezimmer, sowie das großzügige Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das ausgebaute Dachstudio sorgt für einen weiteren Raum und bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Selbstverständlich gehören zum Haus eine Garage und weitere Freiplätze. 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.

???????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

????????????????? ??? ???? ?????

#### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Fußbodenheizung
- + Terrasse mit Glasüberdachung
- + z.t. bodentiefe Fenster
- + ausgebautes Studio
- + Gäste-WC
- + Einbauküche
- + voll unterkellert
- + Garage
- + zwei Freiplätze

???????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

??? ??? ??? ????????????

Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Marl-Hüls. In dieser bevorzugten, citynahen Wohnlage finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Die Verkehrsanbindung ist als optimal zu bezeichnen, denn die Autobahnen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und gewährleisten so eine perfekte Anbindung an die Nachbarstädte und ins gesamte Ruhrgebiet.

???????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 110.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

????????? ??????????: 24212010 - 45772 Marl

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)