Marl

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

??????? ????????: 24212012X

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 197,54 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 713 m^2

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

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

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

?? ??? ?????

??????? ????????	24212012X
?????????	ca. 197,54 m²
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1993
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	649.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????????????? ?????	ca. 135 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

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

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.09.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	91.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1994

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr ca. 1993 errichtet und bietet eine Grundstückfläche von ca. 713 m² in Süd-West-Lage. Auf zwei Ebenen bietet das Objekt eine Wohnfläche von insgesamt ca. 197,54 m². ***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 geschützen 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 m² Wohnfläche OG: ca. 86,99 m2 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 Souterrianfläche 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.

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

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

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

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

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

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.

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24212012X - 45768 Marl

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

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

Funda Sadin

Königswall 22 Recklinghausen
E-Mail: recklinghausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com