

Marl

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

Número da propriedade: 24212012X

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 197,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 713 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## Numa vista geral

Número da propriedade	24212012X
Área	ca. 197,54 m <sup>2</sup>
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	649.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Área útil	ca. 135 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Varanda

Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	06.09.2034	Consumo final de energia	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## O imóvel



Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## O imóvel



Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## O imóvel



Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## O imóvel





Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## O imóvel



Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## O imóvel



Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## O imóvel



Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## Detalhes do equipamento

### 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

Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24212012X - 45768 Marl

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)