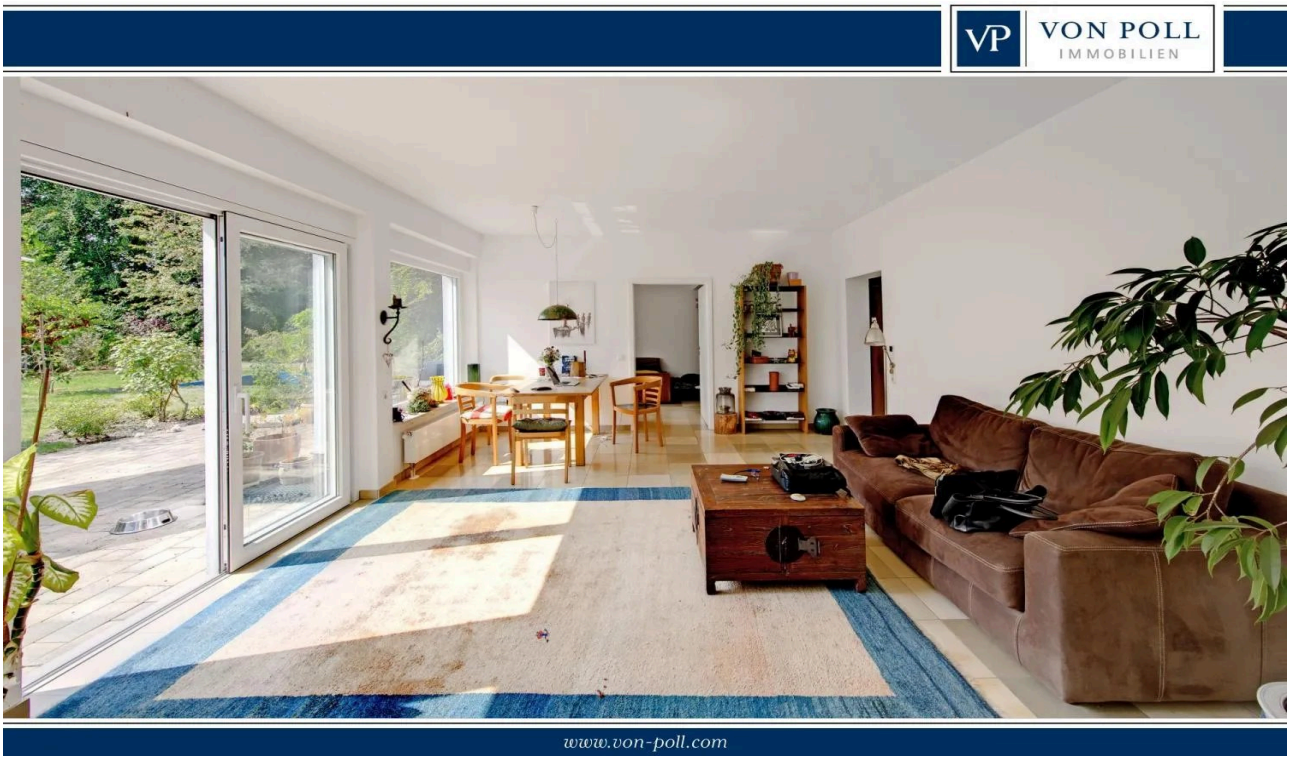
Marl

Exklusive Villa in Bestlage*großzügiges Grundstück*Einliegerwohnung*

Objektnummer: 22212004



KAUFPREIS: 879.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2127 m²

Objektnummer: 22212004 - 45770 Marl

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

Objektnummer: 22212004 - 45770 Marl

Auf einen Blick

Objektnummer	22212004
Wohnfläche	ca. 297 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	879.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 107 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 22212004 - 45770 Marl

Auf einen Blick: Energiedaten

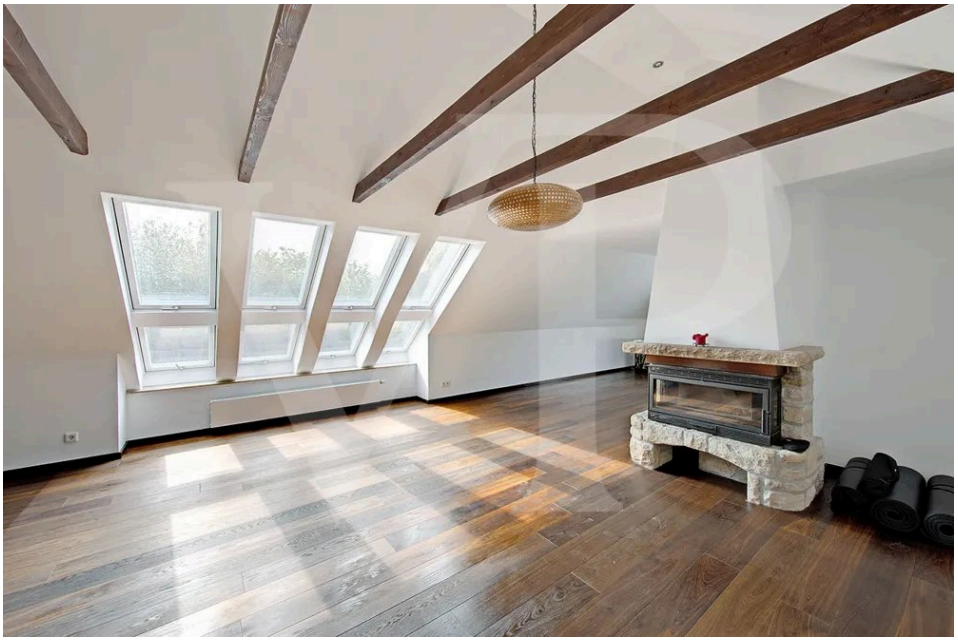
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	217.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 22212004 - 45770 Marl

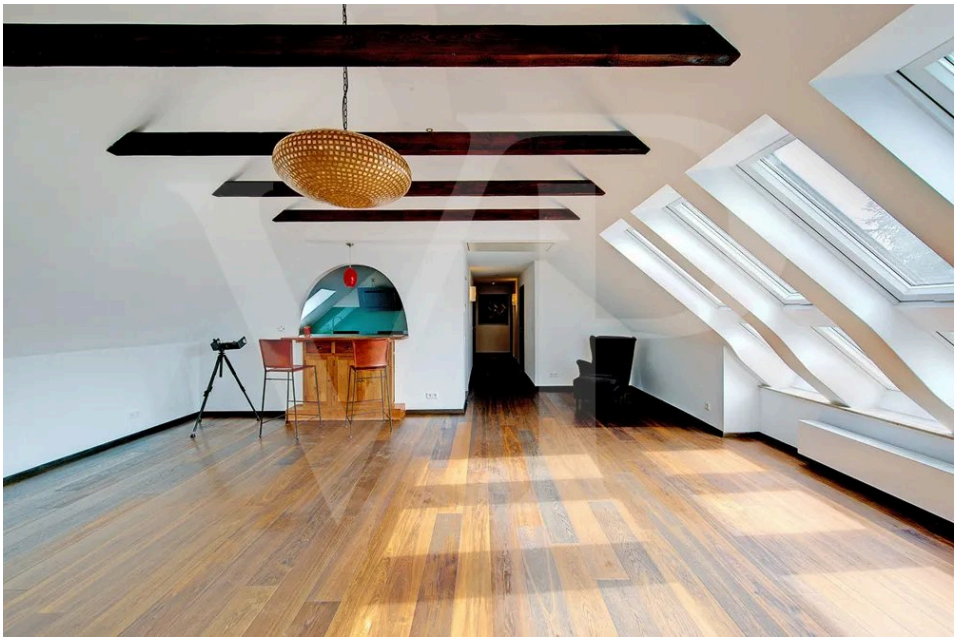
Die Immobilie





Objektnummer: 22212004 - 45770 Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 22212004 - 45770 Marl

Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Villa mit Einliegerwohnung befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen von Marl, charmant eingebettet in einem uneinsehbaren Garten. Die Immobilie überzeugt besonders durch seine hochwertige und geschmackvolle Ausstattung und durch eine offene und moderne Aufteilung.

Das großzügige Entrée mit bodentiefen Fensterelementen führt in alle Räumlichkeiten, beginnend mit der Garderobe, sowie einem Arbeitszimmer und dem Gäste-WC.
Zur rechten Seite des Hauses öffnet sich der Blick in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, sowie dem Masterbedroom. Das Bad-en-suite lässt keine Wünsche offen. Die Übergänge der einzelnen Räume sind offen gestaltet ohne störende Türen. Der Kamin im angrenzenden Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Große Fensterfronten ermöglichen einen herrlichen Blick in den Garten.

Auf der linken Seite des Hauses befinden sich insgesamt drei Räume, eine weitere Küche, sowie ein zusätzliches Duschbad mit Tageslicht. Der gesamte Baukörper mit seinen umliegenden und großen Fensterelementen sorgt im gesamten Erdgeschoss für einen harmonischen Übergang zwischen Gebäude und Garten.

Im Obergeschoss eröffnet sich eine vollwertige Wohnetage mit einer herrlichen Loggia. Bestehend aus Tageslichtbad mit Wanne und ebenerdiger Dusche, zwei weiteren Räumen, sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kaminplatz. Große Dachflächenfenster sorgen für den optimalen Lichteinfall. Diese Einheit könnte aufgrund eines eigenen Zugangs auch komplett separat genutzt und vermietet werden. Für ein repräsentatives "In Home Office" wäre dieser Bereich hervorragend geeignet.

Ein Außenpool und eine Doppelgarage, als optisches Pendant zur Villa, komplettieren das Angebot. Die Immobilie bietet sich sowohl für die große Familie als auch für zwei unabhängige Parteien sehr gut an.

HINWEIS:
Erbpacht 256,00 € pro Jahr

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: 22212004 - 45770 Marl

Ausstattung und Details

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS
+ uneinsehbarer Garten in ruhiger Lage
+ massive Bauweise
+ teilunterkellert
+ moderne Grundrissgeschaltung
+ vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
+ Einliegerwohnung mit Loggia
+ hochwertige Oberböden (u.a. Solnhofener Naturstein, Eichenparkett)
+ doppelseitiger Kamin; Kaminofen
+ Grander-Wassertechnologie
+ Außenpool
+ Doppelgarage
+ günstiger Erbbauzins
Sonstiges:
Erbpacht 256,00 € pro Jahr

Objektnummer: 22212004 - 45770 Marl

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einer der exklusivsten Wohnlagen von Marl.
Die Wohnlage ist geprägt durch eine gewachsene Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großen Grundstücken. Schulen, Kindergärten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld. Der Tennis- und Golfclub sowie der Flugplatz Loemühle sind in ca. 10 Autominuten erreichbar. 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.

Objektnummer: 22212004 - 45770 Marl

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 217.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 22212004 - 45770 Marl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Funda Sadin

Königswall 22, 45657 Recklinghausen
Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0
E-Mail: recklinghausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com