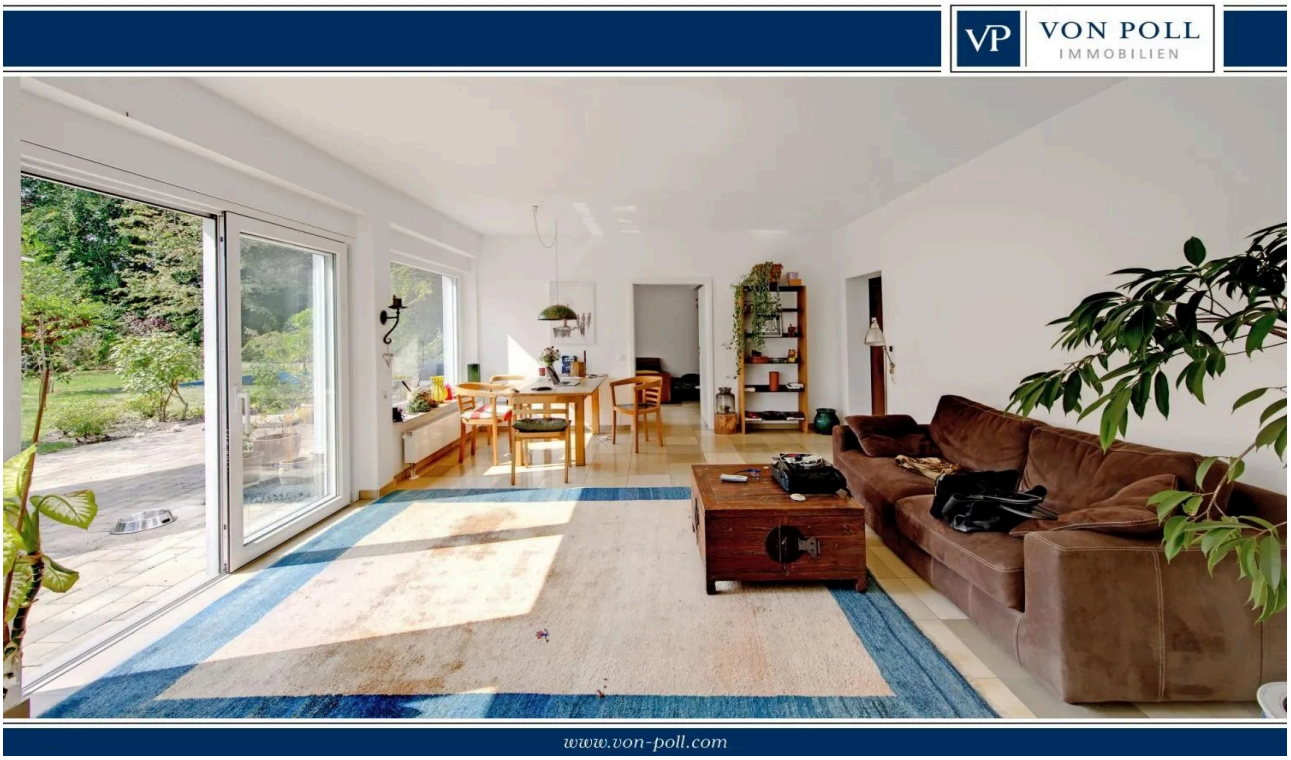
Marl

Exclusive villa in a prime location*spacious grounds*in-law suite*

Property ID: 22212004



PURCHASE PRICE: 879.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 297 m^2 • ROOMS: 9 • LAND AREA: 2127 m^2

Property ID: 22212004 - 45770 Marl

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22212004 - 45770 Marl

At a glance

Property ID	22212004
Living Space	ca. 297 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	879.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 107 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 22212004 - 45770 Marl

Energy Data

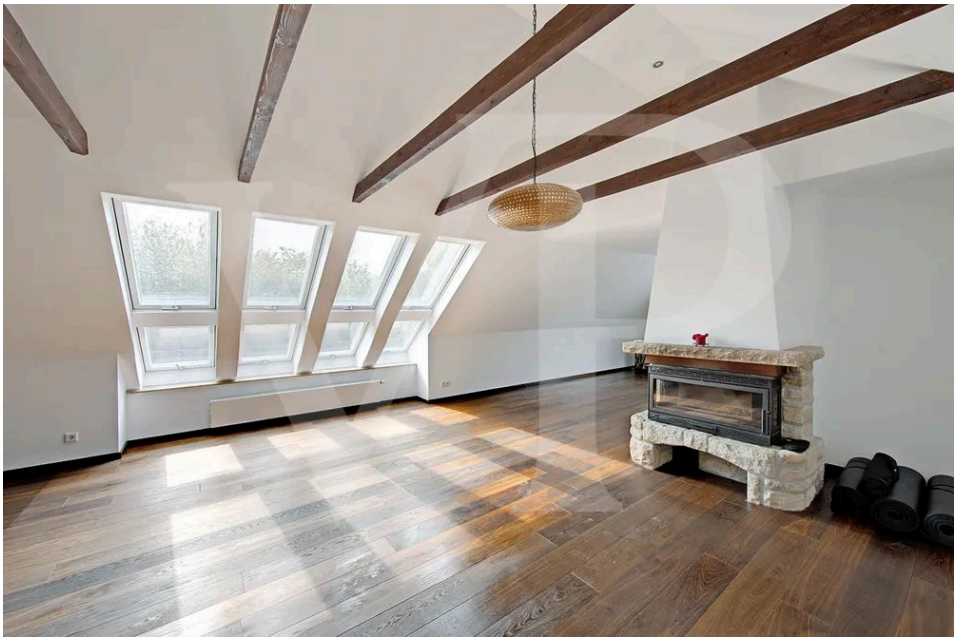
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	217.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 22212004 - 45770 Marl

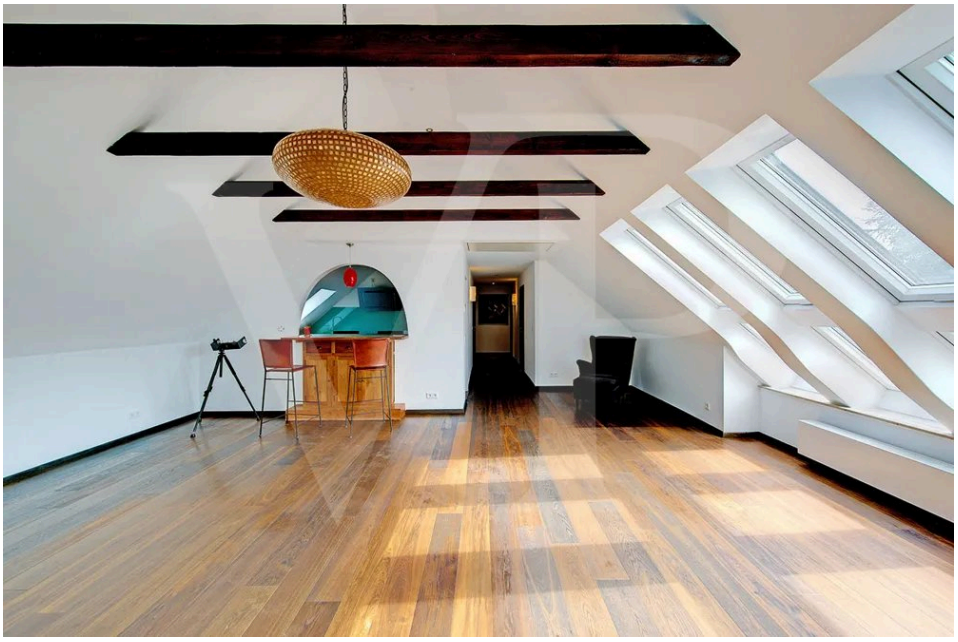
The property





Property ID: 22212004 - 45770 Marl

The property





Property ID: 22212004 - 45770 Marl

A first impression

This unique villa with a separate apartment is located in one of Marl's most exclusive residential areas, charmingly nestled in a secluded garden. The property is particularly impressive due to its high-quality and tasteful furnishings and its open, modern layout. The spacious entrance hall with floor-to-ceiling windows leads to all the rooms, including a cloakroom, a study, and a guest WC. To the right of the house, the light-filled living and dining area with an adjoining kitchen and the master bedroom opens up. The en-suite bathroom leaves nothing to be desired. The transitions between the individual rooms are seamless, without any obstructing doors. The fireplace in the adjoining living area creates a cozy atmosphere. Large windows offer stunning views of the garden. On the left side of the house, there are three rooms, another kitchen, and an additional shower room with natural light. The entire structure, with its surrounding large windows, ensures a harmonious transition between the house and the garden on the ground floor. The upper floor offers a fully-fledged living area with a magnificent loggia. Consisting of a bright bathroom with a bathtub and walk-in shower, two additional rooms, and a spacious living and dining area with an open-plan kitchen and fireplace. Large skylights ensure optimal natural light. This unit, with its own separate entrance, could also be used and rented out entirely independently. This area would be ideal for a prestigious home office. An outdoor pool and a double garage, visually complementing the villa, complete the offering. The property is well-suited for a large family or two independent parties. NOTE: Ground lease of €256.00 per year. Has this property piqued your interest? For reasons of discretion, we would be happy to provide further details upon request. We look forward to speaking with you personally.

Property ID: 22212004 - 45770 Marl

Details of amenities

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

Property ID: 22212004 - 45770 Marl

All about the location

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.

Property ID: 22212004 - 45770 Marl

Other information

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.

Property ID: 22212004 - 45770 Marl

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Funda Sadin

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com