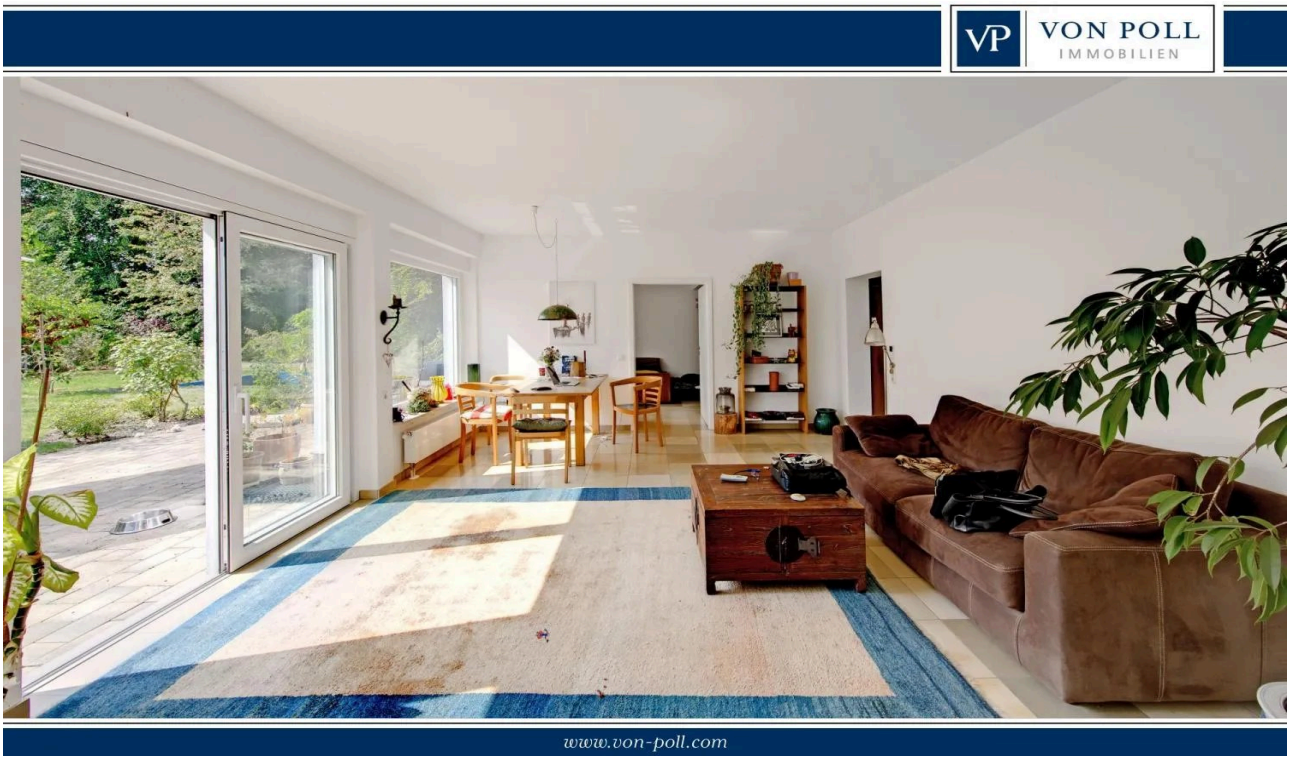
Marl

Villa exclusive dans un emplacement privilégié*terrain spacieux*suite indépendante*

CODE DU BIEN: 22212004



PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 297 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2127 m^2

CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22212004
Surface habitable	ca. 297 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	879.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 107 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

Informations énergétiques

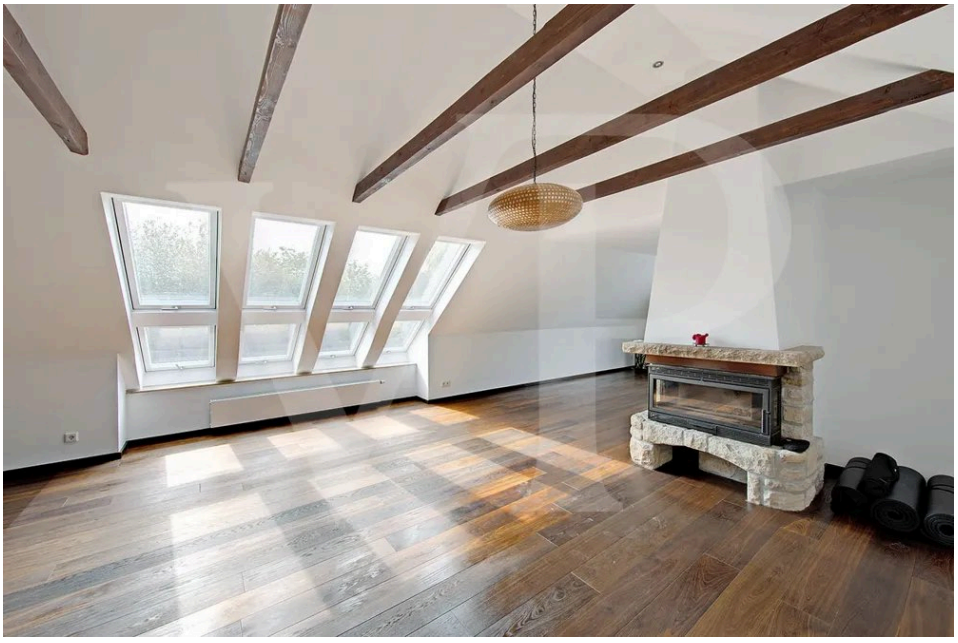
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	217.2 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

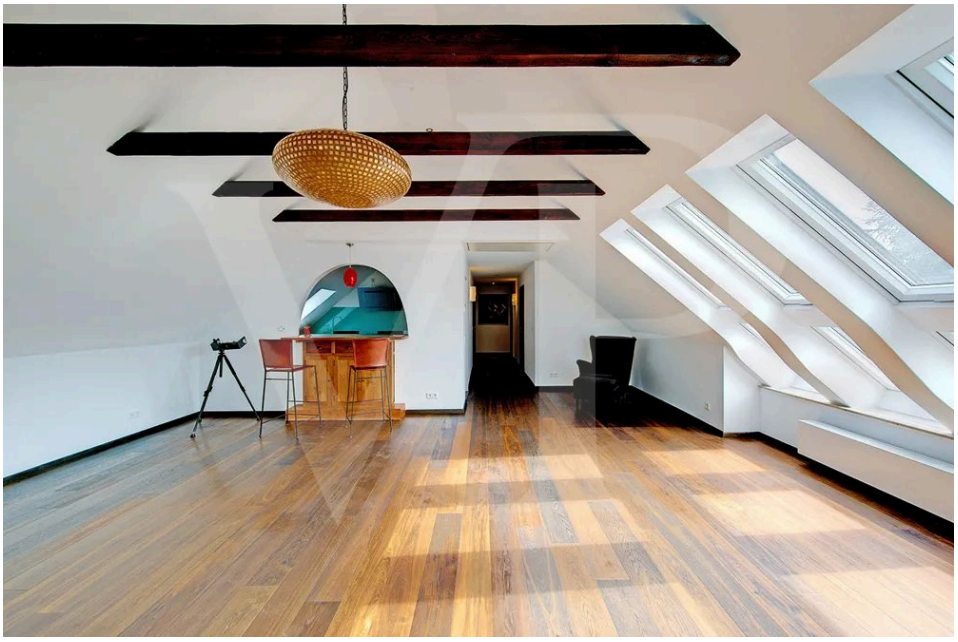
La propriété





CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

La propriété





CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

Une première impression

Cette villa unique, avec son appartement indépendant, se situe dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Marl, nichée au cœur d'un jardin intime et charmant. La propriété impressionne particulièrement par son mobilier raffiné et de grande qualité, ainsi que par son agencement moderne et ouvert. Le hall d'entrée spacieux, baigné de lumière grâce à ses baies vitrées, dessert toutes les pièces, dont un vestiaire, un bureau et des toilettes invités. À droite de la maison, un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger, une cuisine attenante et la suite parentale s'ouvre sur une pièce à vivre spacieuse et confortable. La salle de bains privative offre un confort absolu. La circulation entre les pièces est fluide, sans aucune porte. La cheminée du salon attenant crée une ambiance chaleureuse. De larges fenêtres offrent une vue imprenable sur le jardin. À gauche de la maison se trouvent trois chambres, une autre cuisine et une salle d'eau supplémentaire baignée de lumière naturelle. L'ensemble de la structure, grâce à ses grandes baies vitrées, assure une transition harmonieuse entre la maison et le jardin au rez-de-chaussée. L'étage supérieur propose un véritable espace de vie avec une magnifique loggia. Ce logement comprend une salle de bains lumineuse avec baignoire et douche à l'italienne, deux chambres supplémentaires, ainsi qu'un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte et cheminée. De larges puits de lumière assurent une luminosité naturelle optimale. Doté d'une entrée indépendante, ce logement peut également être utilisé et loué de manière totalement indépendante. Cet espace serait idéal pour un bureau à domicile de standing. Une piscine extérieure et un garage double, s'harmonisant parfaitement avec la villa, complètent ce bien. Cette propriété convient parfaitement à une famille nombreuse ou à deux couples. À noter : Bail emphytéotique de 256 € par an. Ce bien vous intéresse ? En toute discrétion, nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations sur simple demande. Nous espérons avoir le plaisir d'échanger avec vous.

CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22212004 - 45770 Marl

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Funda Sadin

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com