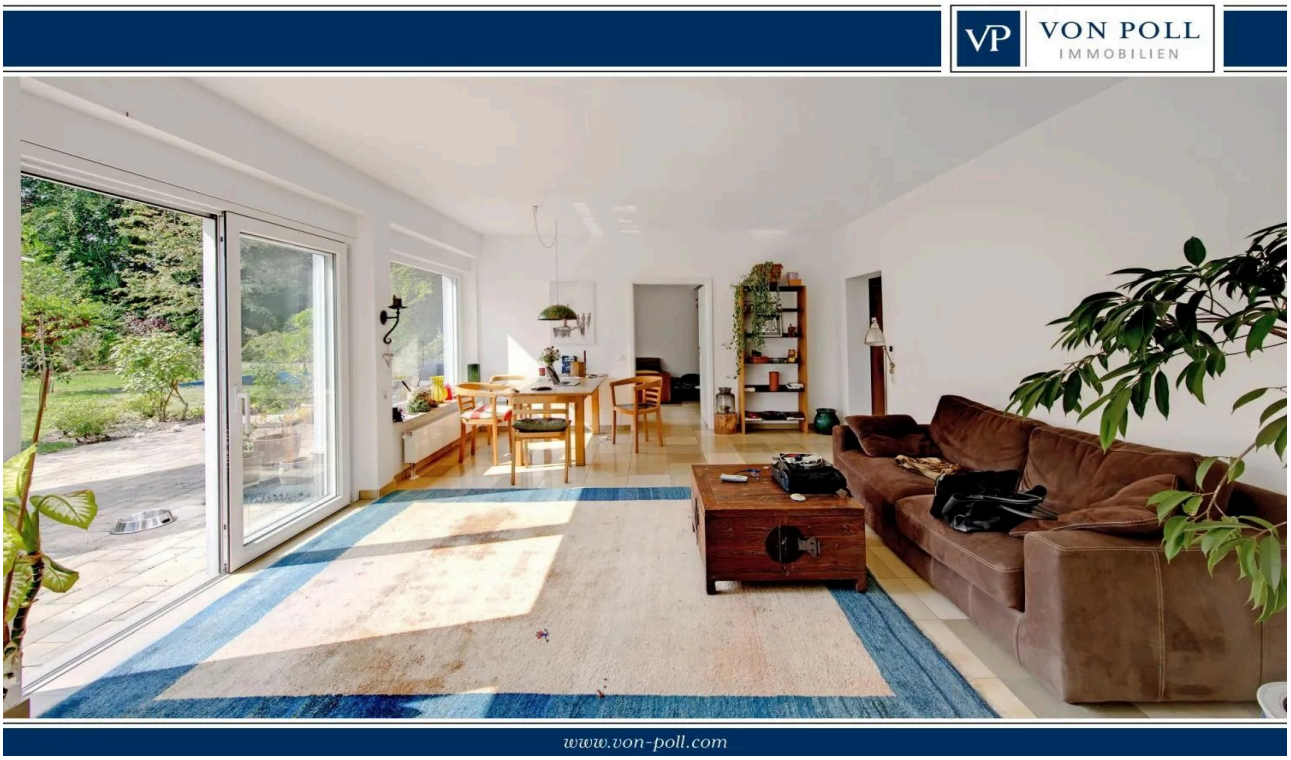
Marl

Villa esclusiva in posizione privilegiata*ampio terreno*suite per suoceri*

Codice oggetto: 22212004



PREZZO D'ACQUISTO: 879.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 297 m^2 • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2127 m^2

Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22212004
Superficie netta	ca. 297 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	879.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 107 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

Dati energetici

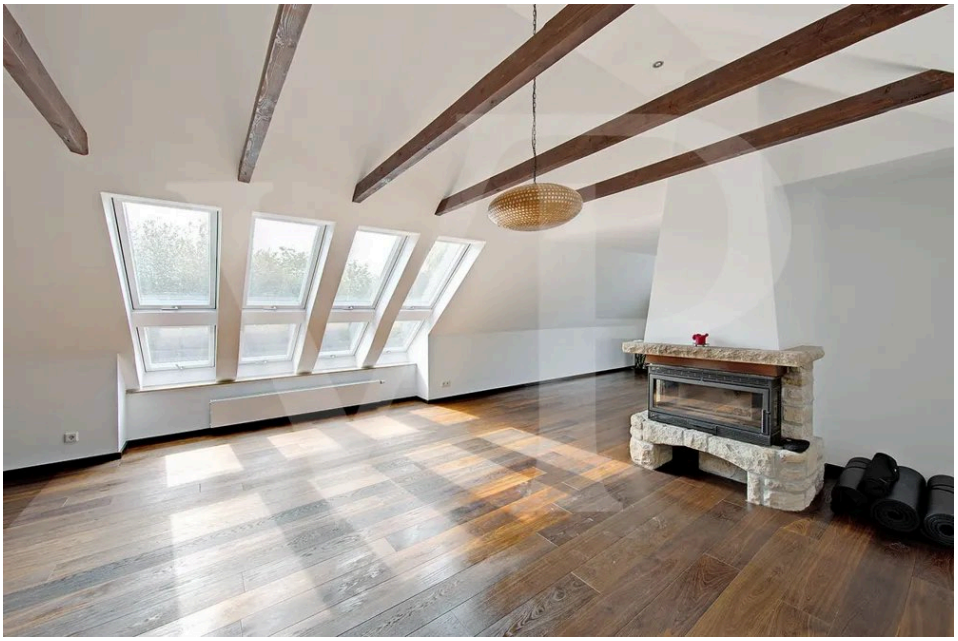
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	217.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

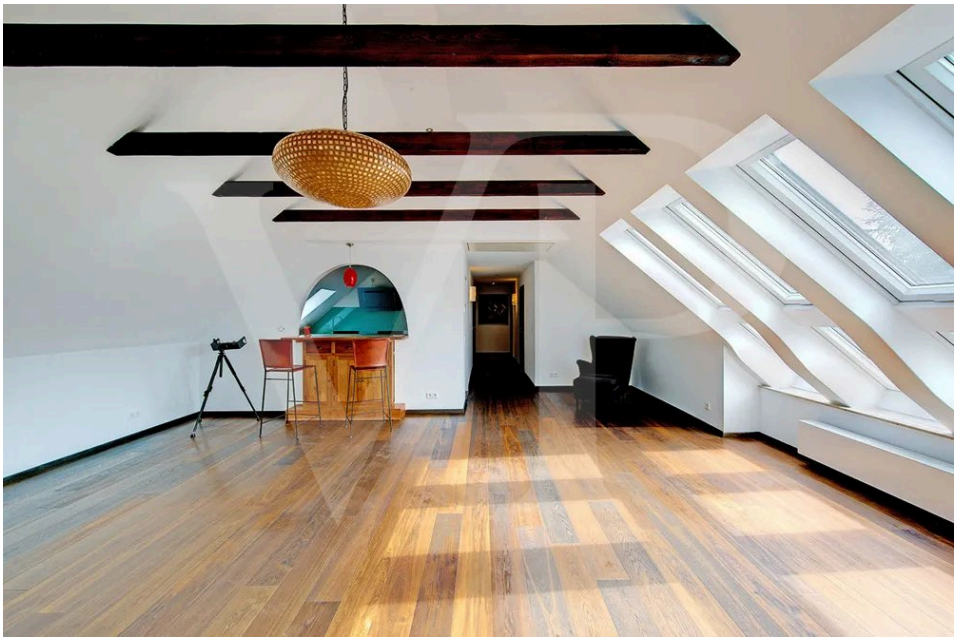
La proprietà





Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

La proprietà





Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

Una prima impressione

Questa villa unica con appartamento indipendente si trova in una delle zone residenziali più esclusive di Marl, immersa in un giardino appartato. La proprietà colpisce particolarmente per i suoi arredi di alta qualità e di buon gusto e per la sua disposizione aperta e moderna. L'ampio ingresso con finestre a tutta altezza conduce a tutte le stanze, tra cui un guardaroba, uno studio e un bagno per gli ospiti. A destra della casa si aprono la luminosa zona giorno e pranzo con cucina adiacente e la camera da letto principale. Il bagno privato soddisfa ogni desiderio. I passaggi tra le singole stanze sono fluidi, senza porte che ostruiscano l'accesso. Il camino nella zona giorno adiacente crea un'atmosfera accogliente. Ampie finestre offrono una vista mozzafiato sul giardino. Sul lato sinistro della casa si trovano tre camere, un'altra cucina e un ulteriore bagno con doccia, illuminato da luce naturale. L'intera struttura, con le sue ampie finestre circostanti, garantisce un passaggio armonioso tra la casa e il giardino al piano terra. Il piano superiore offre una zona giorno completa con una magnifica loggia. Composta da un luminoso bagno con vasca e cabina doccia, due camere da letto e un'ampia zona giorno e pranzo con cucina a vista e camino. Ampi lucernari garantiscono un'ottima illuminazione naturale. Questa unità, dotata di ingresso indipendente, può anche essere utilizzata e affittata in modo completamente indipendente. Questa zona sarebbe ideale per un prestigioso ufficio in casa. Una piscina esterna e un garage doppio, che completano visivamente la villa, completano l'offerta. La proprietà è adatta per una famiglia numerosa o per due gruppi indipendenti. NOTA: Contratto di locazione del terreno di € 256,00 all'anno. Questa proprietà ha suscitato il vostro interesse? Per motivi di riservatezza, saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli su richiesta. Non vediamo l'ora di parlare personalmente con voi.

Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 22212004 - 45770 Marl

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Funda Sadin

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com