Marl – Alt-Marl

*RESERVIERT*Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit großem Garten*ELW*Doppelgarage*Wärmepumpe*

Objektnummer: 26212007



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192.36 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1438 m²

Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

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

Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Auf einen Blick

Objektnummer	26212007
Wohnfläche	ca. 192.36 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1983
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 271 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Auf einen Blick: Energiedaten

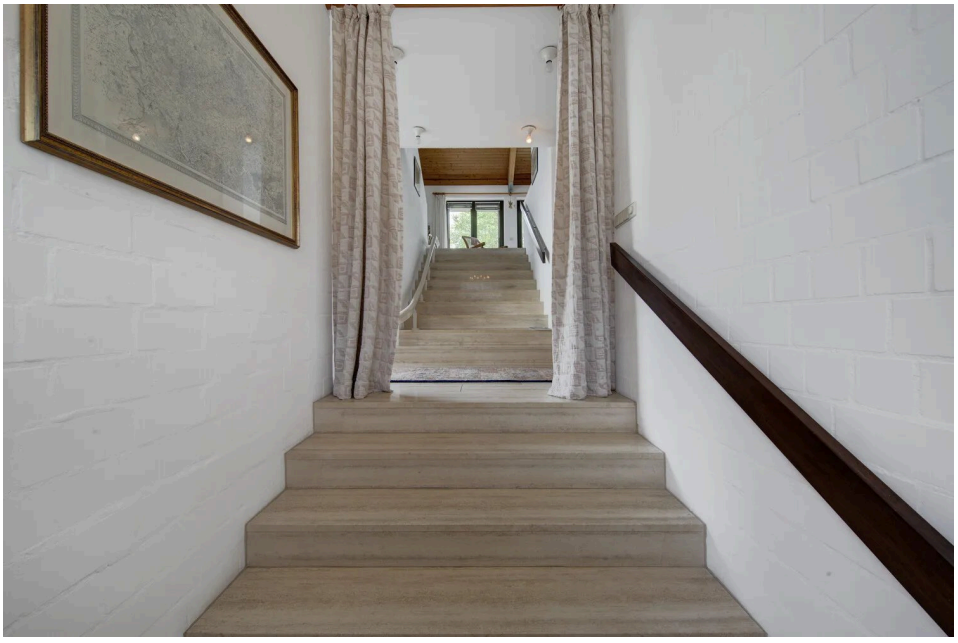
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	12.04.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	83.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Die Immobilie





Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung aus dem Baujahr ca. 1983 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 192,36 m² und befindet sich auf einem ca. 1.438 m² großen Traumgrundstück. Das Anwesen ist mit einer Wärmepumpe-Fußbodenheizung ausgestattet, die zeitgemäße Energieversorgung gewährleistet. Sowohl das Haupthaus, als auch die Einliegerwohnung verfügen über eine separate Garage, mit bis zu 3 Stellplatz Möglichkeiten insgesamt.

Durch die besondere, architektonische Bauweise, bei der Wohnbereiche um ein halbes Geschoss versetzt sind, bietet ein luxuriöses, lichtdurchflutetes Wohngefühl.
Die großen Fensterfronten und maximale Ausnutzung der Höhen ermöglichen spektakuläre Aussichten und eine optimale Ausrichtung zum Sonnenlicht.
Durch die versetzten Ebenen entsteht ein fließender Übergang zwischen Wohnen, Essen und Küche. Die offene Galerie/Empore über dem Wohnbereich schafft Großzügigkeit, verbindet verschiedene Ebenen visuell und bietet Ausblicke in die Wohnbereiche.

Ein weiteres prägnantes Merkmal ist das moderne Zinkdach, das das Gesamtbild des Hauses unterstreicht und zugleich für Langlebigkeit steht.
Mit insgesamt 6 Zimmern bietet die Immobilie eine komfortable Raumaufteilung für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Geeignet für großzügiges Wohnen für Familien als auch für flexible Umsetzung eigener Raumkonzepte.

Dieses architektonisches Meisterwerk mit offener Splitlevel-Bauweise und Empore ist die ultimative Verbindung von Design, Funktionalität und Raumerlebnis.

Im Kellergeschoss befinden sich weitere Wirtschaftsräume, ein Wasch- und Trockenraum. Zusätzlich gibt es einen Vorratsraum, einen Hobbyraum und einen Technikraum, die für maximale Funktionalität sorgen.

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: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Ausstattung und Details

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS
+ ruhige und begehrte Wohnlage
+ großes Kaufgrundstück
+ freistehend
+ unverbaubar, grenzt unmittelbar an Naturschutzgebiet/Landschaftsschutzgebiet
+ Einliegerwohnung mit separater Garage
+ Wärmepumpe verbunden mit einer Fußbodenheizung
+ offene Empore/Atelier als weitere Nutzfläche
+ Kamin
+ mehrere Terrassenausgänge
+ separater Wintergarten mit Glasfront
+ Einbauküche aus dem Baujahr mit vielen Extras (Poggenpohl)
+ Haupthaus mit unterkellerter Doppelgarage und direktem Hauszugang
+ Freiplätze vorhanden
+ Bedachung: Zink
+ Treppenlift

Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Alles zum Standort

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage im Marl-Alt-Marl mit direktem Zugang zur Natur. Der Wohnlage bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Naturerlebnisse. Schulen, Kindergärten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld.

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 in das gesamte Ruhrgebiet.

Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-Marl

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26212007 - 45768 Marl – Alt-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