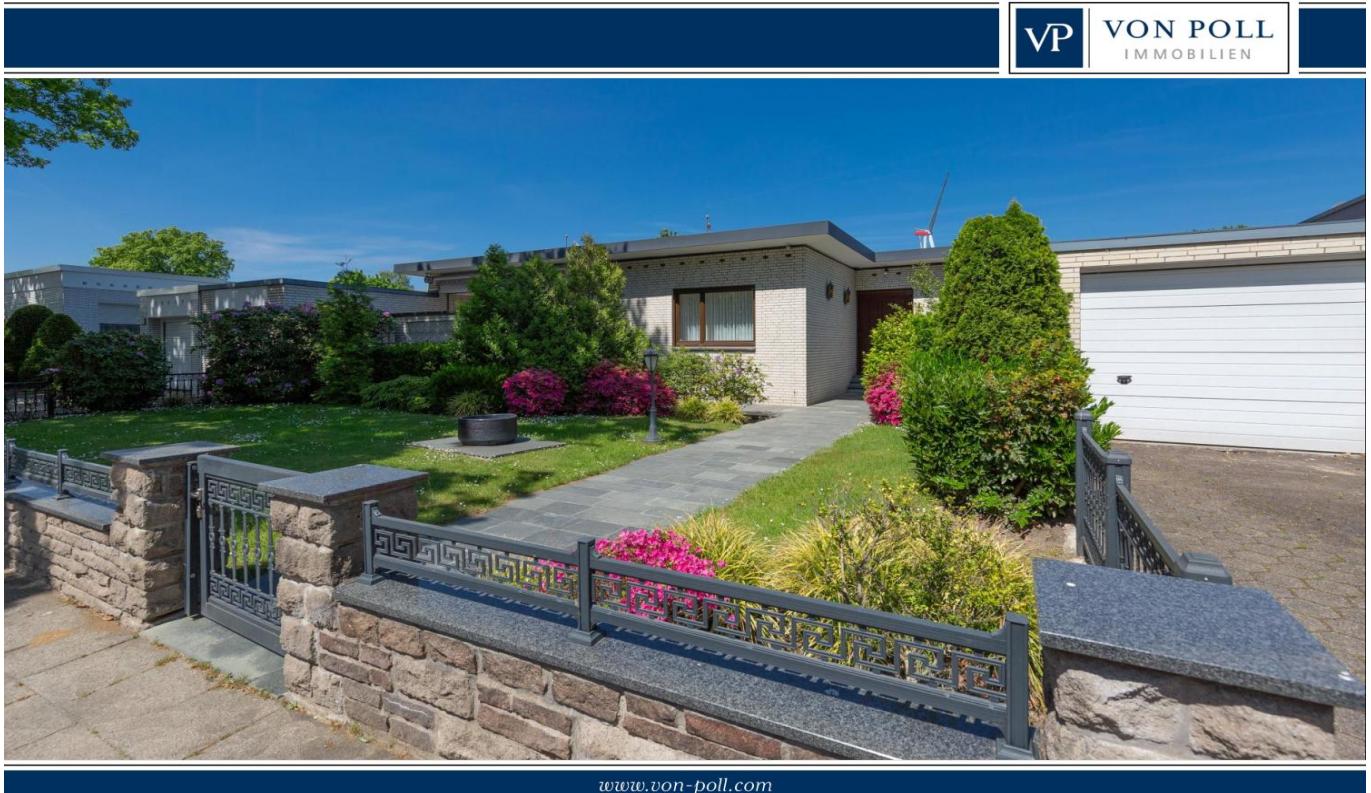


Marl / Polsum

Single-level living*Purchase plot*2 garages*

Property ID: 25212008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,44 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 898 m²

Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

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

Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

At a glance

Property ID	25212008
Living Space	ca. 119,44 m ²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 141 m ²
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	452.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

The property



Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

The property



Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

The property



Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

The property



Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

The property



Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

The property



Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

The property



Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

The property



Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

A first impression

This prestigious and stunning property is situated in a prime, secluded location, charmingly nestled within a beautifully landscaped and private garden, bordering fields and meadows. ***The property is sold including the land.*** Constructed using solid masonry methods, the house sits on approximately 898 m² of land. This beautiful, detached bungalow impresses with its high-quality and tasteful finishes, a well-designed and spacious layout, and a unique garden. The house is situated on a generous plot in a prime location, offering absolute peace and privacy with its numerous outdoor seating areas. The ground floor comprises two bedrooms, a shower room with natural light, and a guest WC. The master bedroom features an en-suite bathroom with attractive built-in fixtures. The basement offers further potential uses, with two rooms with natural light, a shower room with a sauna, and additional utility rooms. Two garages complete the offering. 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: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

Details of amenities

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Kaufgrundstück in idyllischer Lage
- + traumhafter Vorgarten
- + mehrere Außenterrassen
- + Kamin
- + Gäste-WC
- + Sauna
- + teilw. bodentiefe Fenster
- + elektrische Rollläden
- + Alarmanlage
- + zwei Garagen
- + zwei Freiplätze

Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

All about the location

Die angebotene Immobilie befindet sich unmittelbar angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet in einer reinen Anliegerstraße im beliebten Marl-Polsum.

Gepflegte Ein- bis Zweifamilienhäuser und Bungalows mit großen Grundstücken prägen hier das Bild der Nachbarschaft.

Der Freizeit- und Erholungswert dieser Region ist im Umkreis fast einmalig. Hier leben Sie in der Natur und trotzdem nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtleben entfernt. Die Immobilie überzeugt dabei mit einer besonders idyllischen Lage, denn das Grundstück liegt gartenseitig heraus mit wunderschönem Blick ins Grüne. Die örtliche Nahversorgung erreichen Sie ganz einfach zu Fuß.

Trotz der reinen Wohnlage besticht Ihr neues Eigenheim durch einen nahezu idealen Kompromiss zwischen ruhiger Lage und einer effizienten Verkehrsanbindung. So befinden sich schnell erreichbare Verkehrsanbindungen zur A 52.

Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 452.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

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