

Marl

# Spacious apartment with balcony and private garden!

Property ID: X25212010X



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: X25212010X - 45772 Marl

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

Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## At a glance

Property ID	X25212010X	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 105,85 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1954		

Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	329.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.12.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## The property





Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## The property



Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## The property





Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## The property





Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## The property





Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## The property



Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## A first impression

This attractive apartment is located in a quiet area of Marl-Drewer-Nord and boasts a spacious layout. The inviting living area, with direct access to the large southwest-facing balcony, is perfect for relaxing with family and friends. The dining room can easily be combined with the living room or used as an additional bedroom. The well-designed floor plan offers you the opportunity to create your ideal living space: + As a family, where the spacious children's room could be shared. + As a couple, with plenty of space for privacy. + As a single person, with a home office and hobby room. The bright apartment is complemented by a well-maintained private garden. Even in bad weather, you can enjoy your own covered terrace; there's also plenty of space for sunbathing or growing fruit and vegetables. The apartment includes two spacious basement rooms – ideal for storing firewood and other items. In addition, there is a laundry room and a drying room in the attic. Has this piqued your interest? For reasons of discretion, we would be happy to provide further details about this property upon request. We look forward to a personal conversation.

Property ID: X25212010X - 45772 Marl

## Details of amenities

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + kein Denkmalschutz!
- + hohe Decken
- + manuelle Rollläden
- + Einbauküche
- + Tageslichtbad mit Badewanne
- + separates WC
- + lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- + Kaminofen
- + Gasetagenheizung
- + Balkon
- + eigener Gartenanteil
- + Kellerräume

Hinweis: eine Garage steht optional zur Anmietung bereit



**Property ID: X25212010X - 45772 Marl**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in Marl-Drewer-Nord.

Die Wohnlage ist geprägt durch eine gewachsene Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. 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: X25212010X - 45772 Marl

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 329.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: X25212010X - 45772 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](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)