

Marl - Alt-Marl

# Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit großem Garten\*ELW\*Doppelgarage\*Wärmepumpe\*

Property ID: 26212007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.438 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl**

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

Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## At a glance

Property ID	26212007	Purchase Price	675.000 EUR
Living Space	ca. 192,36 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 271 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1983		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	12.04.2036	Final energy consumption	83.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl

## The property



**Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl**

## **A first impression**

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung aus dem Baujahr ca. 1983 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 192,36 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 1.438 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl**

## **Details of amenities**

### **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 unterkellertem Doppelgarage und direktem Hauszugang
- + Freiplätze vorhanden
- + Bedachung: Zink
- + Treppenlift

**Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-Marl**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26212007 - 45768 Marl - Alt-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)**