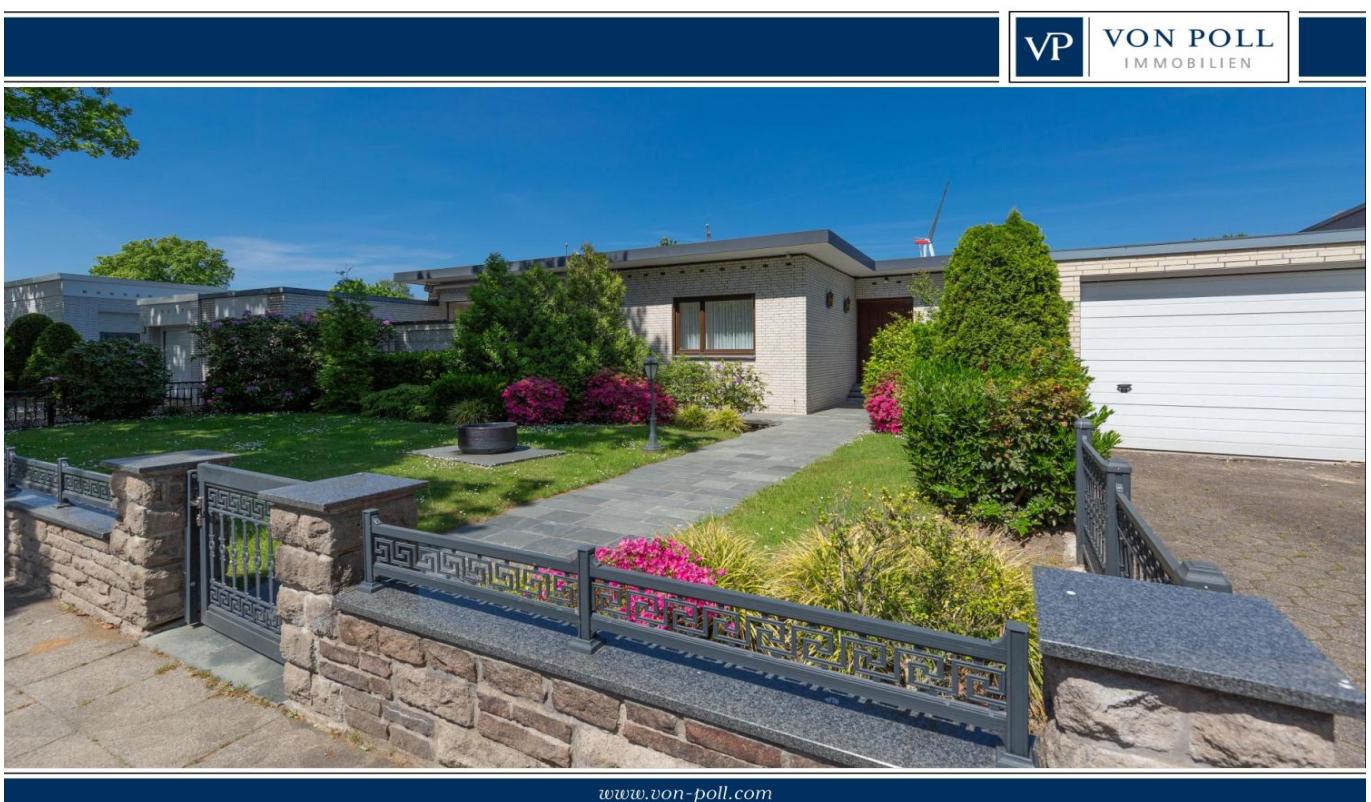


Marl / Polsum

# Maison de plain-pied\*Terrain à acheter\*2 garages\*

**CODE DU BIEN: 25212008**



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

**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 898 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25212008	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 119,44 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Surface de plancher	ca. 141 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	2	Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1965		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	452.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



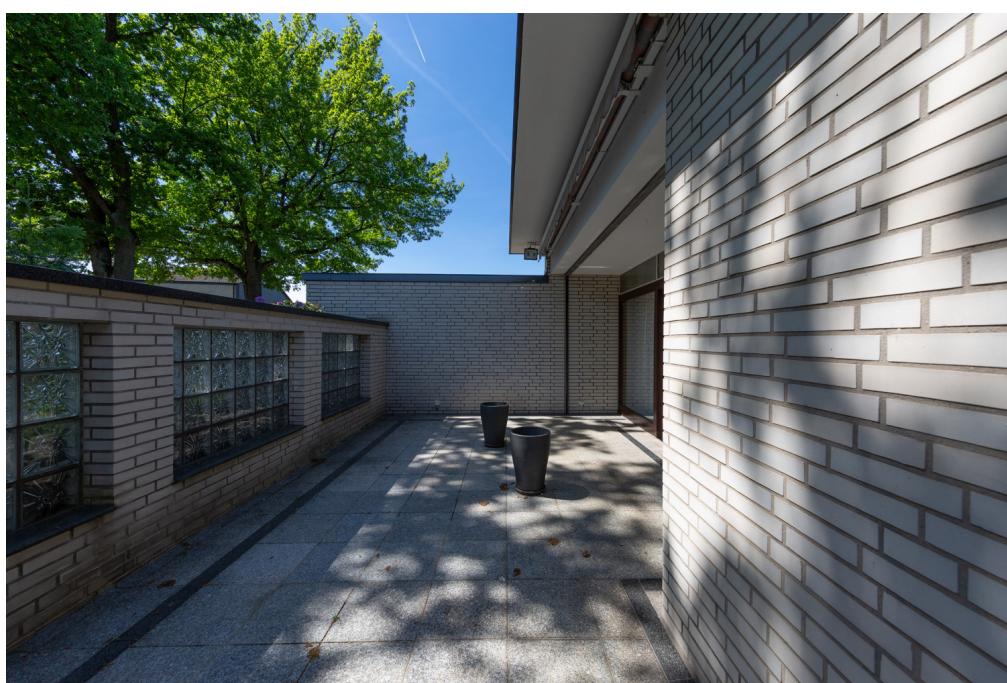
CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



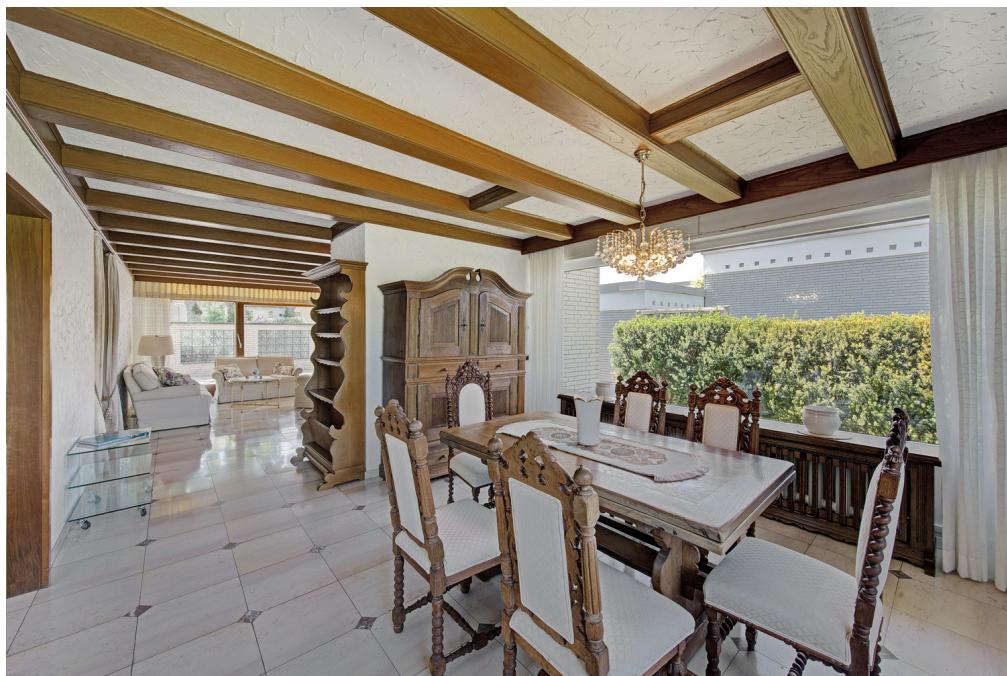
CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Une première impression

Cette prestigieuse et magnifique propriété bénéficie d'un emplacement privilégié et isolé, nichée au cœur d'un jardin paysager privé, bordé de champs et de prairies. \*\*\*La propriété est vendue avec le terrain.\*\*\* Construite en maçonnerie traditionnelle, la maison est implantée sur un terrain d'environ 898 m<sup>2</sup>. Ce superbe bungalow individuel séduit par ses finitions haut de gamme et raffinées, son agencement spacieux et bien pensé, et son jardin unique. Située sur une parcelle généreuse dans un emplacement de choix, la maison offre calme et intimité absolu grâce à ses nombreux espaces extérieurs aménagés. Le rez-de-chaussée comprend deux chambres, une salle d'eau baignée de lumière naturelle et des toilettes invités. La suite parentale dispose d'une salle de bains privative avec de jolis équipements intégrés. Le sous-sol offre des possibilités d'aménagement supplémentaires, avec deux pièces lumineuses, une salle d'eau avec sauna et des pièces utilitaires. Deux garages complètent ce bien. Cette propriété vous intéresse ? En toute discrétion, nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations sur simple demande. Nous serions heureux de vous renseigner personnellement.

CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 452.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

**CODE DU BIEN: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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