

Marl / Polsum

# Wohnen auf einer Ebene\* Kaufgrundstück\*2 Garagen\*

CODE DU BIEN: X25212008X



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

**PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 898 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: X25212008X - 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: X25212008X - 45768 Marl / Polsum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	X25212008X	Prix d'achat	529.000 EUR
Surface habitable	ca. 143,44 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4		
Chambres à coucher	2		
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 141 m <sup>2</sup>
Année de construction	1965	Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: X25212008X - 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: X25212008X - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: X25212008X - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: X25212008X - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: X25212008X - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: X25212008X - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: X25212008X - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: X25212008X - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



CODE DU BIEN: X25212008X - 45768 Marl / Polsum

## La propriété



**CODE DU BIEN: X25212008X - 45768 Marl / Polsum**

## Une première impression

Dieses repräsentative und traumhafte Anwesen befindet sich in bester Randlage, charmant eingebettet in einem uneinsehbaren und traumhaft natürlich eingewachsenen Garten in unmittelbarer Nähe zu Feldern und Wiesen.

\*\*\*Die Immobilie wird inklusive Kaufgrundstück veräußert.\*\*\*

Errichtet in solider Massivbauweise, auf einem ca. 898 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück. Der schöne, freistehende Bungalow überzeugt durch seine hochwertige und geschmackvolle Ausstattung, eine gute und großzügige Aufteilung sowie den einzigartigen Garten. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück in bester Lage, das mit seinen zahlreichen Außensitzplätzen absolute Ruhe und Privatheit bietet.

Das Erdgeschoss bietet insgesamt zwei Schlafzimmer, ein Duschbad mit Tageslicht, sowie ein Gäste-WC. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein Bad-en-suite und beinhaltet tolle Einbauten.

Im Kellergeschoss eröffnen sich weitere Nutzungsmöglichkeiten, mit insgesamt zwei Zimmern mit Tageslicht, ein Duschbad mit Sauna, sowie weitere Wirtschaftsräume.

Zwei Garagen vervollständigen das Angebot.

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.

**CODE DU BIEN: X25212008X - 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: X25212008X - 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: X25212008X - 45768 Marl / Polsum**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: X25212008X - 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)