

Marl / Polsum

## Egyszintes lakás\*Vásárlási telek\*2 garázs\*

VP azonosító: 25212008



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,44 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 898 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Áttekintés

VP azonosító	25212008
Hasznos lakótér	ca. 119,44 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 141 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	452.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965



VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Az első benyomás

Ez a tekintélyes és lenyugözo ingatlan egy kiváló, félreeso helyen található, egy gyönyörűen parkosított és privát kertben, mezok és rétek határán. \*\*\*Az ingatlan a telekkel együtt eladó.\*\*\* A tömör komuvesmunkával épült ház körülbelül 898 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Ez a gyönyörű, különálló bungaló lenyugözo minoségu és ízléses kivitelezésével, jól megtervezett és tágas elrendezésével, valamint egyedi kertjével lenyugözo. A ház egy nagyméretű telken, kiváló helyen található, abszolút nyugalmat és magánéletet kínálva számos kültéri ülósarokkal. A földszinten két hálószoza, egy természetes megvilágítású zuhanyzós fürdoszoza és egy vendég WC található. A fő hálószobához egy vonzó beépített szerelvényekkel ellátott, saját fürdoszoza tartozik. Az alagsor további felhasználási lehetoségeket kínál, két természetes megvilágítású szobával, egy szaunával ellátott zuhanyzós fürdoszobával és további háztartási helyiségekkel. Két garázs teszi teljessé az ajánlatot. Felkeltette az érdeklödését ez az ingatlan? Diszkréciós okokból kérésre szívesen adunk további részleteket. Várjuk, hogy személyesen is beszélhessünk Önnel.

VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## További információ / adatok

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 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.

**VP azonosító: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

**Tel.:** +49 2361 - 94 30 35 0

**E-Mail:** recklinghausen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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