

Marl

# Tágas lakás erkéllyel és saját kerttel!

VP azonosító: X25212010X



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

VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105,85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

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

VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Áttekintés

VP azonosító	X25212010X
Hasznos lakótér	ca. 105,85 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1954

Vételár	229.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	329.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.12.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Az ingatlan





VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Az ingatlan



VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Az ingatlan





VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Az ingatlan





VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Az ingatlan





VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Az ingatlan



VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Az első benyomás

Ez a vonzó lakás Marl-Drewer-Nord csendes részén található, és tágas elrendezéssel büszkélkedhet. A hívogató nappali, közvetlen hozzáféréssel a nagy, délnyugati fekvésű erkélyhez, tökéletes a családdal és barátokkal való pihenéshez. Az étkező könnyen kombinálható a nappalival, vagy további hálósobaként is használható. A jól megtervezett alaprajz lehetőséget kínál arra, hogy ideális életteret alakítson ki: + Családként, ahol a tágas gyerekszoba megosztható. + Párként, rengeteg térrel a magánélet számára. + Egyedülállóként, dolgozószobával és hobbiszobával. A világos lakást egy jól karbantartott, privát kert egészíti ki. Rossz időben is élvezheti saját fedett teraszát; rengeteg hely van napozásra vagy gyümölcs- és zöldségtermesztésre is. A lakáshoz két tágas pincehelyiség tartozik – ideális tüzifa és egyéb tárgyak tárolására. Ezenkívül a padláson mosókonyha és szárító található. Felkeltette ez az érdeklődését? Diszkréciós okokból kérésre szívesen adunk további részleteket az ingatlanról. Várjuk személyes beszélgetésünket.

VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## Részletes felszereltség

### 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



**VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: X25212010X - 45772 Marl

## 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](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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