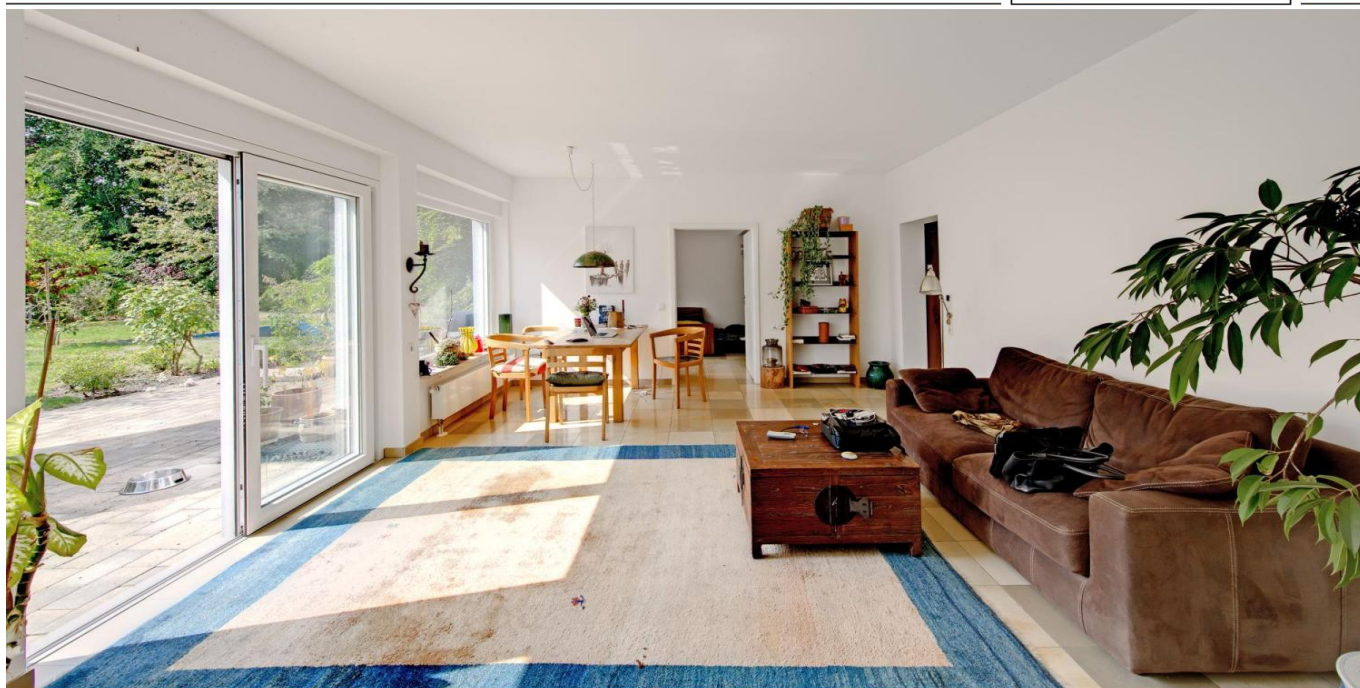


Marl

# Exkluzív villa kiváló helyen\*tágas birtok\*saját após lakosztály\*

VP azonosító: 22212004

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

VÉTELÁR: 879.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 297 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 2.127 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22212004 - 45770 Marl

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

VP azonosító: 22212004 - 45770 Marl

## Áttekintés

VP azonosító	22212004
Hasznos lakótér	ca. 297 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	879.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 107 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 22212004 - 45770 Marl

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	16.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	217.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 22212004 - 45770 Marl

## Az ingatlan





VP azonosító: 22212004 - 45770 Marl

## Az ingatlan



**VP azonosító: 22212004 - 45770 Marl**

## Az első benyomás

Ez az egyedülálló villa különálló apartmannal Marl egyik legelkelőbb lakóövezetében található, egy eldugott kertben megbúvó bájos környezetben. Az ingatlan különösen lenyugózó a kiváló minőségű és ízléses berendezésének, valamint a nyitott, modern elrendezésének köszönhetően. A tágas elosztóból, padlótól mennyezetig érő ablakokkal, minden helyiségbe bejuthatunk, beleértve egy gardróbot, egy dolgozószobát és egy vendég WC-t. A ház jobb oldalán nyílik a világos nappali és étkező, a hozzá tartozó konyhával és a hálószobával. A saját fürdőszoba minden kívánnivalót maga után hagy. Az egyes helyiségek közötti átmenet zökkenőmentes, semmilyen akadályozó ajtó nem akadályozza az átjárást. A szomszédos nappaliban található kandalló hangulatos hangulatot teremt. A nagy ablakokon keresztül lenyugózó kilátás nyílik a kertre. A ház bal oldalán három szoba, egy másik konyha és egy további, természetes fénnel megvilágított zuhanyzó található. Az egész épület a körülötte lévő nagy ablakokkal harmonikus átmenetet biztosít a ház és a földszinti kert között. Az emeleten egy teljes értékű nappali található, csodálatos loggiával. Egy világos, káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszobából, két további szobából, valamint egy tágas nappaliból és étkezőből áll, nyitott konyhával és kandallóval. A nagy tetőablakok optimális természetes fényt biztosítanak. Ez a külön bejárattal rendelkező egység teljesen önállóan is használható és bérbe adható. Ez a helyiség ideális lehet egy tekintélyes dolgozószoba számára. A villát vizuálisan kiegészítő kültéri medence és dupla garázs teszi teljessé a kínálatot. Az ingatlan kiválóan alkalmas egy nagy család vagy két független fél számára. MEGJEGYZÉS: A földbérleti díj évi 256,00 euró. Felkeltette az érdeklődését ez az ingatlan? Diszkréció okokból kérésre szívesen adunk további részleteket. Várjuk a személyes beszélgetést Önnel.

VP azonosító: 22212004 - 45770 Marl

## Részletes felszereltség

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + uneinsehbarer Garten in ruhiger Lage
- + massive Bauweise
- + teilunterkellert
- + moderne Grundrissgeschaltung
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + Einliegerwohnung mit Loggia
- + hochwertige Oberböden (u.a. Solnhofener Naturstein, Eichenparkett)
- + doppelseitiger Kamin; Kaminofen
- + Grander-Wassertechnologie
- + Außenpool
- + Doppelgarage
- + günstiger Erbbauzins

Sonstiges:

Erbpacht 256,00 € pro Jahr



**VP azonosító: 22212004 - 45770 Marl**

## Minden a helyszínról

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einer der exklusivsten Wohnlagen von Marl.

Die Wohnlage ist geprägt durch eine gewachsene Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großen Grundstücken. 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: 22212004 - 45770 Marl

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 217.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 22212004 - 45770 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)