

Marl / Polsum

## Casa su un unico livello\* Acquisto terreno\* 2 garage\*

*Codice oggetto: 25212008*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,44 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 898 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25212008	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 119,44 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Superficie linda	ca. 141 m <sup>2</sup>
Camere da letto	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	1965		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	452.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La proprietà



Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La proprietà



Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La proprietà



Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La proprietà



Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La proprietà



Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La proprietà



Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La proprietà



Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## La proprietà



**Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Una prima impressione

Questa prestigiosa e splendida proprietà è situata in una posizione privilegiata e appartata, incastonata in un giardino privato e splendidamente curato, confinante con campi e prati. \*\*\*La proprietà viene venduta comprensiva del terreno.\*\*\* Costruita con solidi metodi di muratura, la casa sorge su un terreno di circa 898 m<sup>2</sup>. Questo splendido bungalow indipendente colpisce per le sue finiture di alta qualità e di buon gusto, una disposizione ben progettata e spaziosa e un giardino unico. La casa è situata su un ampio terreno in una posizione privilegiata, che offre assoluta pace e privacy grazie alle sue numerose aree salotto all'aperto. Il piano terra comprende due camere da letto, un bagno con doccia con luce naturale e un bagno per gli ospiti. La camera da letto principale dispone di un bagno privato con eleganti sanitari a incasso. Il seminterrato offre ulteriori potenziali utilizzi, con due stanze con luce naturale, un bagno con doccia e sauna e ulteriori locali di servizio. Due garage completano l'offerta. Questa proprietà ha suscitato il vostro interesse? Per motivi di riservatezza, saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli su richiesta. Non vediamo l'ora di parlare personalmente con voi.

Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25212008 - 45768 Marl / Polsum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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