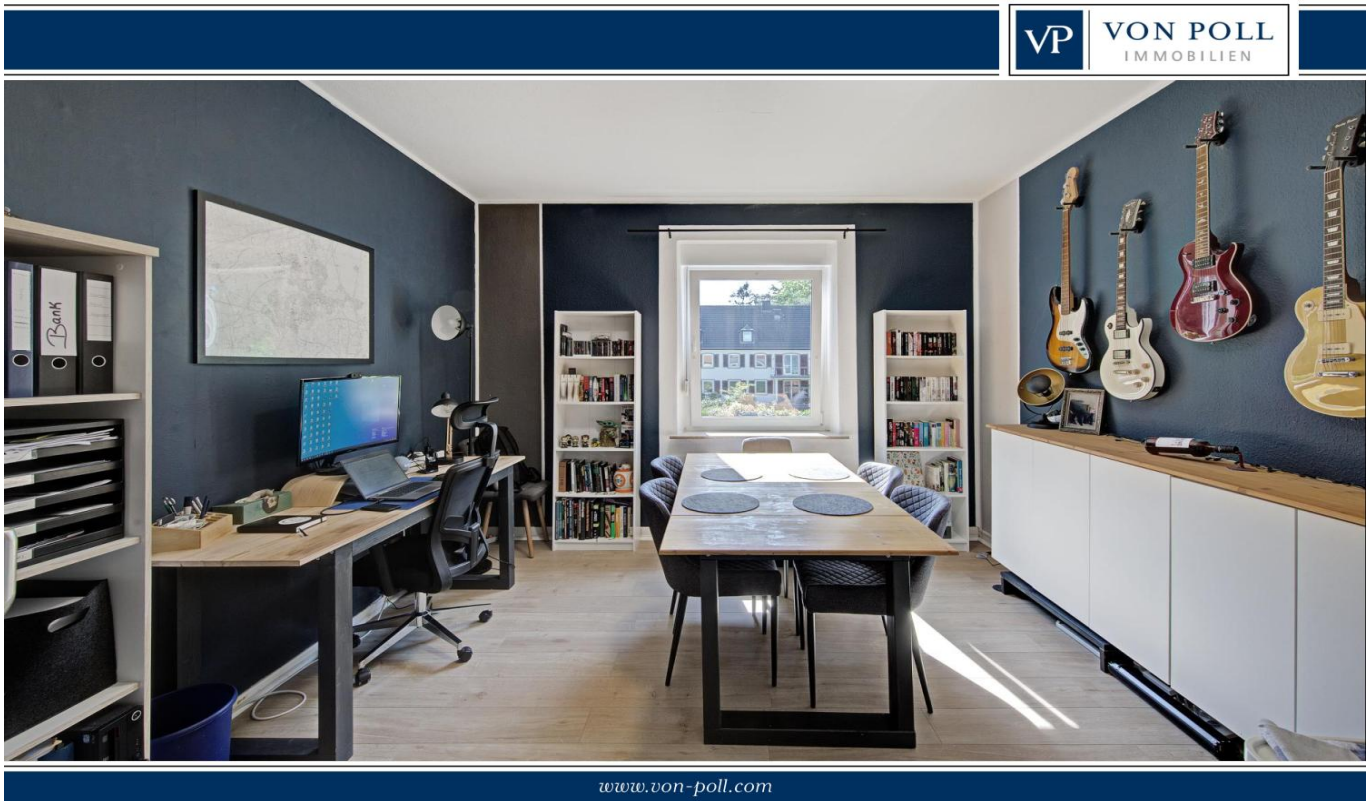
Marl

# Großzügige ETW mit sonnigem Balkon und eigenem Gartenanteil

***??????? ????????: 25212010***




**???? ??????: 249.000 EUR • ?????????: ca. 105,85 m² • ???????: 4**

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25212010 |
| ????????? | ca. 105,85 m² |
| ?????? | 1 |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1954 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 249.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????? | ?????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ??????? ????????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 29.12.2034 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 329.00 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1954 |

??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl

# ?? ???????

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ?? ???????

??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl

# ?? ???????

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ??? ????? ????????

Diese attraktive Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Marl-Drewer-Nord und zeichnet sich durch den großzügigen Grundriss aus.

Der einladende Wohnbereich, mit direktem Zugang zum großen Süd-West-Balkon lädt zu gemütlichen Stunden mit Ihrer Familie und Freunden ein.
Das Esszimmer kann leicht mit dem Wohnraum verbunden werden oder als weiterer Schlafraum dienen.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen die Möglichkeit sich frei zu entfalten:
+ Als Familie, bei dem das geräumige Kinderzimmer geteilt werden könnte.
+ Als Paar, mit genug Platz für Rückzugsmöglichkeiten .
+ Als Single, mit Homeoffice und Hobbyraum.

Ergänzt wird die helle Wohnung durch den gepflegten Gartenanteil. Hier lässt es sich selbst bei schlechtem Wetter auf der eigenen überdachten Terrasse aushalten; auch genug Platz zum Sonnen oder dem Anbau von Obst und Gemüse ist gegeben.

Zur Wohnung gehören zwei geräumige Kellerräume - ideal als Brennholzlager und Stauraum.

Darüber hinaus steht ein Waschkeller als auch ein Trockenraum auf dem Dachboden zur Verfügung.

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.

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ????????????? ??? ???????

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS
+ manuelle Rollläden
+ Einbauküche
+ Tageslichtbad mit Badewanne
+ separates WC
+ lichtdurchflutetes Wohnzimmer
+ Kaminofen
+ Gasetagenheizung
+ Balkon
+ eigener Gartenanteil
+ Kellerräume
Hinweis: eine Garage steht optional zur Anmietung bereit

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 329.00 kwh/(m²*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 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.

**??????? ????????: 25212010 - 45772 Marl**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Funda Sadin

Königswall 22, 45657 Recklinghausen
Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0
E-Mail: recklinghausen@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com