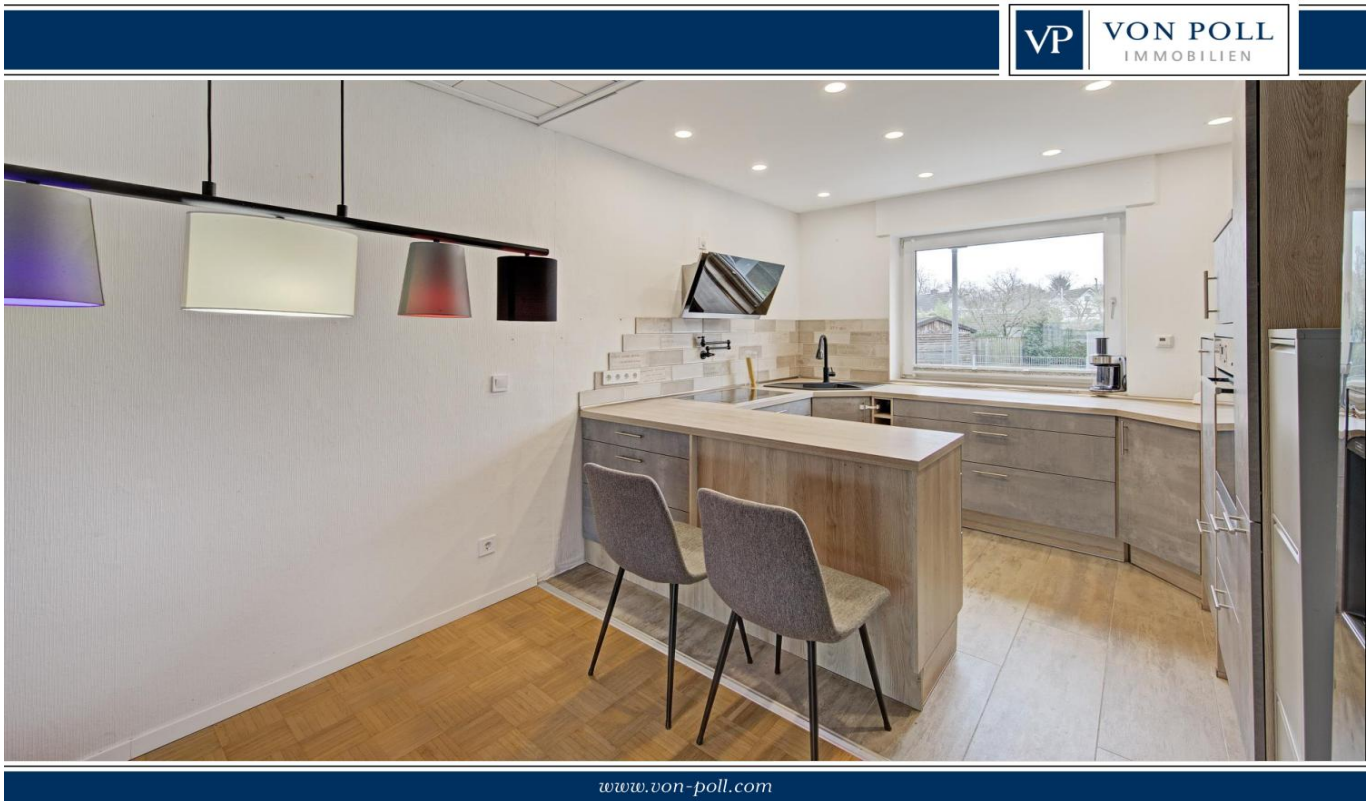
Marl

*RESERVIERT*Attraktives Reihenhaus in Marl-Hüls*2Garagen*

??????? ????????: 24212017X



???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 117,06 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 224 m²

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

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

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ??? ?????

??????? ????????	24212017X
?????????	ca. 117,06 m²
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1981
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????????? ?????	ca. 80 m²
??????	WC ??????????, ??????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.06.2030
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	167.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1981

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?? ???????

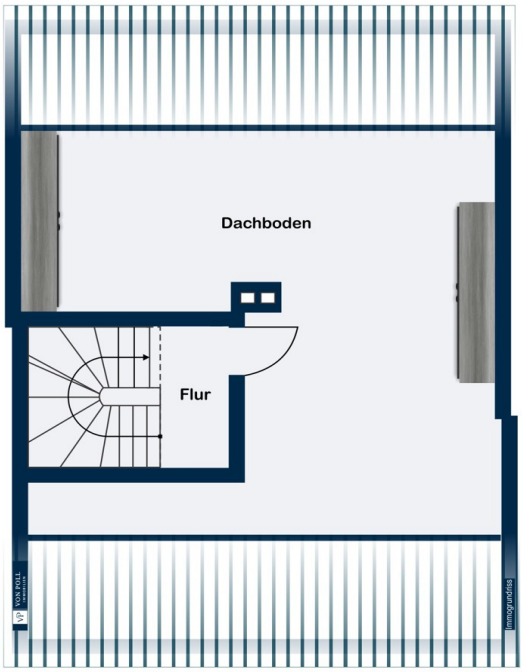
??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

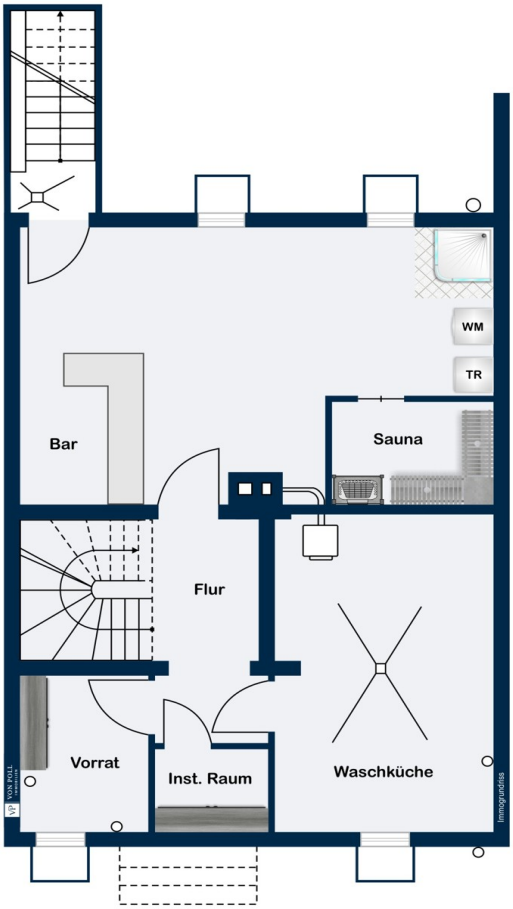
?? ???????

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

??????

Kind 1
Eltern
Flur
Kind 2
Bad/WC


Dachboden
Flur


WM
TR
Bar
Sauna
Flur
Vorrat
Inst. Raum
Waschküche

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

??? ????? ????????

Dieses gemütliche Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1981 mit einer Wohnfläche von ca. 117,06 m² bietet auf einem Grundstück von ca. 224 m² genügend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, die für Komfort und Privatsphäre sorgen. Der offene Wohn- und Essbereich, mit einer großzügigen Küche, bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Durch die überdachte Terrasse gelangt man in den Garten. Besonders hervorzuheben ist die neue Beheizung (und Warmwasser) die über eine Kombination aus einer Photovoltaikanlage und einer Wärmepumpe läuft und dadurch eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht. Die Immobilie ist unterkellert. Eine moderne Sauna im Keller sorgt für Entspannung. Ein großzügiger Dachboden bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Garagen komplettieren das Angebot. Lassen Sie sich begeistern von dieser attraktiven Immobilie mit gemütlicher Atmosphäre. 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.

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

????????????? ??? ???????

EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS
+ Lage in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße
+ voll unterkellert
+ moderne Grundrissgestaltung
+ vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
+ kein Sanierungsstau
+ Badezimmer und Gäste-WC in ca. 2020 erneuert
+ elektrische Rollläden
+ neue Zimmertüren und Zargen im EG und OG (ca. 2020)
+ inkl. Einbauküche
+ Gäste-WC
+ Kamin (stillgelegt)
+ Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
+ großzügiger Dachboden
+ Sauna
+ neue Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage/ Kein Gas mehr! Die im Energieausweis angegebene Gasnutzung ist nicht mehr vorhanden. Der Gaszähler wurde bereits aufgrund der neuen Heizung ausgebaut. Da noch keine neuen Verbrauchswerte (mind. 3 Jahre) verfügbar sind, konnte der Schornsteinfeger keinen neuen Verbrauchsausweis erstellen.
+ im Jahr ca. 2020 wurden die Oberböden teilweise erneuert. Das Parkett im Wohnzimmer wurde ebenfalls im selben Jahr abgeschliffen und lackiert.
+ neue Terrassenüberdachung (ca. 2023)
+ neue Gartenterrasse mit Grillplatz (ca. 2022)
+ 2 Garagen

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

??? ??? ??? ?????????

Die familienfreundliche Lage in einer ruhigen Wohngegend in Marl-Hüls, bietet zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte, Kindergärten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel. 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.

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 167.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 24212017X - 45772 Marl

?????????? ????????????

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

Funda Sadin

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com