



Objektnummer 450

1 Haus, 2 Wohnungen, 3 Garagen, viel Platz - in ruhiger Lage in Alt-Marl

Eckdaten

***Kaufpreis
Provision***

***600.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.***

Wohnfläche	157,0 m²
Nutzfläche	110,0 m²
Grundstücksfläche	745,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1968
Zustand	Modernisiert
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Sauna	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.09.2034
Energiebedarf	210.00
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1988
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus steht in einer ruhigen Wohn-Nebenstraße im Stadtteil Alt-Marl. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bieten Discounter und der Marler Stern im Umfeld zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Marien-Hospital, Schulen etc. sind von hier über kurze Wege erreichbar. Die PKW-Anbindung nach Gelsenkirchen, Herten, Marl und Dorsten ist sehr gut - überregional via A52. Die nahegelegene Bushaltestelle stellt die ÖPNV-Anbindung dar. Postanschrift: Im Lohenfeld 2, 45768 Marl (Alt-Marl)

Objektbeschreibung

Dieses Gebäude wurde ursprünglich 1960 erbaut. Es steht auf einem 745m² großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) in einer Nebenstraße und ist unterkellert. 1988 wurde das Gebäude entkernt und neu ausgebaut, mit neuer Technik und neuer Raumaufteilung. Heute zeigt es sich mit komfortabler Ausstattung und zwei Wohneinheiten (zusammen ca. 207m²) zzgl. ca. 60m² ausgebautem Keller.

Die Hauptwohnung mit 157,01m² Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoss (94,1m²: Wohnzimmer, Esszimmer, großer Wintergarten, Lesezimmer, Küche, Gäste-WC) und 62,91m² auf das 1. Obergeschoss (Schlafzimmer, Balkon, Kinderzimmer, Badezimmer, Saunabereich).

Das Dachgeschoss ist durch das Treppenhaus erreichbar. Hier befindet sich auf ca. 50m² eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad und G-WC. Die Fläche dieser Wohnung ist nicht in die angegebene Wohnfläche eingerechnet.

Der Keller gleicht eher einer Souterrain-Wohnung, da ein großer Teil (ca. 60m²) wohnlich ausgebaut ist. Auf dem Grundstück stehen 3 Garagen.

FAZIT: eine große Immobilie, in ruhiger Lage, solide erbaut, welche sich vielfältig nutzen lässt.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Öl-Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung im EG bzw. Flächenheizkörper (OG, DG und Keller). Zusätzlich befindet sich im EG ein Kamin. Der verbaute Carrara-Marmor verleiht den Räumen einen eleganten Charakter, die zahlreichen Einbauschränke in den Schlafräumen sind praktisch.

Die Kunststofffenster verfügen natürlich über Doppelverglasung, zahlreiche Türen ermöglichen kurze Wege auf das Grundstück. Die Elektroverteilung ist je Ebene separat abgesichert.

Sonstiges

Bitte fordern Sie die Grundrisszeichnungen und den Lageplan an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.

Die Objektübernahme ist auf Wunsch zeitnah möglich.

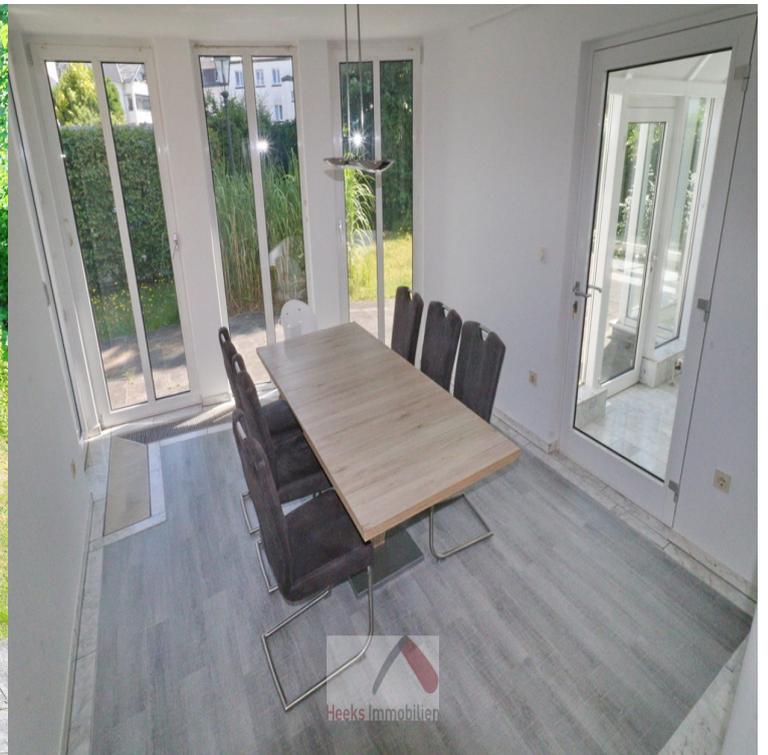
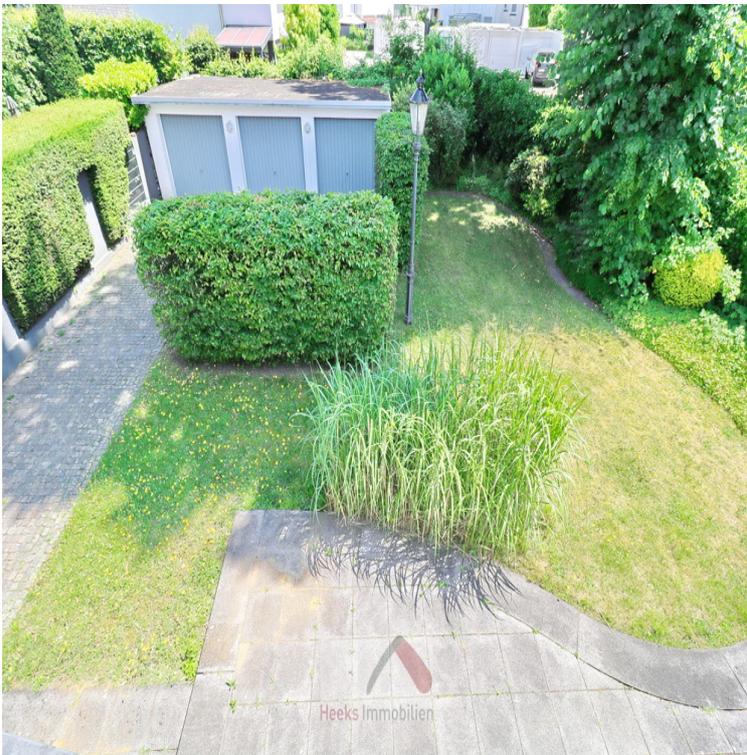
Keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Keine Erschließungskosten offen.

Keine Baulasten, welche den Objektwert beeinflussen.

Grundbuch Abt. II und III ohne Eintragungen.

*Angaben gem. GEG; Bedarfsausweis, Baujahr 1988, Öl, 210 kWh/(m²*a), EEK: G*











Heeks Immobilien Herten

Vertrauen seit 1999

Christian Heeks
Ewaldstr. 53 in 45699 Herten
Tel: 02366 – 500 9 500
Fax: 02366 – 504 9 777
E-Mail: info@heeks-immobilien.de
Internet: www.heeks-immobilien.de
[Online ansehen](#)