



**Objektnummer 431**

## **1.OG: gepflegte 2,5-Zimmer-ETW mit Balkon an der Paracelsus Klinik**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>139.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision: 3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>72,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>

<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Alternativ</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.12.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>94.90 kWh/(m²*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERNWAERME DAMPF</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### Objektbeschreibung

#### Lage

**Obwohl zentral gelegen, ist die Wohnlage ruhig, da das Gebäude eine ausreichende Distanz zur Straße hat.**  
**Ärzte, Krankenhaus, Apotheke, Banken, Discounter und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig im Stadtteilzentrum Hüls erreichbar.**  
**Der ÖPNV-Anschluss ist über die nahegelegene Bushaltestelle gegeben. Mit dem PKW ist die A52 und A43 in 5 Minuten erreichbar.**

**Die Postanschrift lautet: Lipper Weg 14c in 45770 Marl**

### Objektbeschreibung

*Diese 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1989 erbauten (Erstbezug 1990) Wohnhauses. Die relativ großzügige Raumaufteilung mit den hellen Räumen macht die Wohnung attraktiv. Das Treppenhaus und die gemeinschaftliche Anlage erscheint gepflegt.*

*Raumaufteilung: großes Wohn-/Esszimmer 28m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den Balkon 9m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 16m<sup>2</sup>, kleiner Flur mit Wandschrank, Küche 9m<sup>2</sup> (Einbauküche kann übernommen werden), relativ große Diele mit Garderobe und Tageslichtbad.*

*Der Wohnung ist kein Stellplatz, keine Garage zugeordnet.*

*Im Wohnzimmer ist im Bodenbereich ein Setzriss erkennbar. Im Schlafzimmer sind an einer Innenwand ebenfalls Rissbildungen zu sehen.*

### Ausstattung

*Das Gebäude wird beheizt über Fernwärme in Verbindung mit Flächenheizkörpern. Die WW-Aufbereitung erfolgt elektrisch. Die Kunststofffenster verfügen über Doppelverglasung sowie Rollläden.*

*Das Badezimmer hat ein Fenster, Badewanne, Handwaschbecken, Toilette sowie den Stellplatz für die Waschmaschine. Neben der Wohnungsabschlusstür befindet sich die Tür-Gegensprechanlage. In der Wohnung wurden helle Bodenfliesen verlegt, im Schlafzimmer Teppichboden.*

*Der Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet, welcher bisher nicht besichtigt werden konnte.*

### Sonstiges

*Im Wohngeld (€203,- gem. WiPI 2025) enthalten sind die Kosten für Heizung, Wasser und Abwasser, Müllentsorgung, Treppenhausreinigung, Pflege der Außenanlagen, Kabelanschluß, Verwalter sowie die Zuführung zu den Rücklagen.*

*Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet, es bestehen keine Baulasten, Erschließungskosten werden nicht mehr erhoben. Die Zuwegung ist über Miteigentumsanteile an weiteren Grundstücken (Verkehrsflächen) gesichert.*

*Der Verkauf der Immobilie ist zustimmungspflichtig durch das Betreuungsgericht. Details und Vorgehensweise erläutere ich Ihnen gerne. Bitte nutzen Sie zur Kontaktaufnahme diese Internetseite. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.*

**Angaben gem. GEG: Verbrauchsausweis, Bj. 1989, Fernwärme, 94,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), EEK: C**









