



*Objektnummer 406*

## ***Grundstück und Lage: top! DHH mit Wintergarten: renovierungsbedürftig***

### ***Eckdaten***

<b><i>Kaufpreis</i></b>	<b>275.000,00 €</b>
<b><i>Provision</i></b>	<b>3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b><i>Wohnfläche</i></b>	<b>149,0 m<sup>2</sup></b>
<b><i>Grundstücksfläche</i></b>	<b>719,0 m<sup>2</sup></b>
<b><i>Gesamtfläche</i></b>	<b>149,0 m<sup>2</sup></b>
<b><i>Anzahl Zimmer</i></b>	<b>4,5</b>
<b><i>Anzahl Stellplätze</i></b>	<b>2,0</b>
<b><i>Teilbar ab</i></b>	<b>149,0 m<sup>2</sup></b>

<b>Baujahr</b>	<b>1949</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz,</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.06.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>199,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Eine wirklich ruhige Lage, ein sonniges Grundstück, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Verkehrsanbindung zur nächsten Autobahn. Das alles finden Sie hier.  
Die Postanschrift lautet: Im Winkel 15 in 45770 Marl-Drewer.**

### **Objektbeschreibung**

*Diese Doppelhaushälfte wurde ca. 1949 auf einem 719m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück (also KEINE Erbpacht) erbaut. Bis auf einen Hausanschlussraum ist das Gebäude nicht unterkellert. 1979 wurde das ursprüngliche Gebäude um einen Flachdachanbau ergänzt. Ca. 1987 wurde das Zimmer im Obergeschoss mit einem Ausbau vergrößert. Heute zeigt sich das Gebäude mit Renovierungsbedarf. Auch die wiederholten Höhenunterschiede (eine Stufe) erfordern Kompromissbereitschaft.*

*Die aktuelle Raumaufteilung ist unkonventionell - sie entsprach dem Bedarf des ehemaligen Bewohners: Altbau mit Diele 10m<sup>2</sup>, Küche (11,7m<sup>2</sup> mit Lichtkuppel), Esszimmer 26m<sup>2</sup> inkl. TV-Ecke und Zugang zum Obergeschoss mit großem Schlafzimmer 28,7m<sup>2</sup>. Das Badezimmer ist 6,3m<sup>2</sup> groß. Das Gäste-WC ist innenliegend. Anbau mit großem Wohnzimmer 33,2m<sup>2</sup> und Wintergarten 28,5m<sup>2</sup>. Der Wasch- und Werkraum mit 14m<sup>2</sup> wurde nicht in die angegebene Wohnfläche eingerechnet.*

### **Ausstattung**

*Beheizt wird das Gebäude über Elektro-Nachtspeicheröfen (ca. 25 Jahre alt). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektro-Durchlauferhitzer. Die Holzfenster verfügen über Doppelverglasung sowie elektr. Rollläden. Die Decken wurden mit Holzpaneele verkleidet. Mit dem Dachausbau wurde das Gebäude mit engobierten Tonziegeln eingedeckt. Im Esszimmer, im Wohnzimmer sowie im Wintergarten steht jeweils ein Kaminofen. Das Garagentor wird elektrisch betrieben. Die Garage selbst hat eine rückseitige Tür. TV über SAT-Anschluss.*

### **Sonstiges**

*Die Stromkosten für 2022 (inkl. Heizung) belaufen sich auf EUR3.000,- (entspricht mtl. EUR250,-). Keine Eintragungen im Abt. II und III des Grundbuchs. Keine Baulasten, Erschließungskosten sind abgegolten, kein Eintrag m Altlastenkataster.*

*Bitte nutzen Sie das Kontaktformular dieser Internetseite und fordern Sie die Grundrisszeichnungen sowie den Lageplan an. Ihr Ansprechpartner ist Herr Christian Heeks.*







# 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](mailto:info@heeks-immobilien.de)  
Internet: [www.heeks-immobilien.de](http://www.heeks-immobilien.de)  
[Online ansehen](#)