

# Exposé

## Einfamilienhaus in Marl

**EFH mit Einliegerwhg. in Marl nahe Freer Bruch Str.  
Dämmung & Fußbodenheizung**



Objekt-Nr. OM-363519

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **469.000 €**

45770 Marl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	511,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	14,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Bungalow mit Einliegerwohnung wurde 1982 in massiver Bauweise auf einem ca. 511 m<sup>2</sup> großen Kauf - Grundstück errichtet.

Die Hauptwohnung und die Einliegerwohnung verfügen jeweils über eine eigene Haustüre im Erdgeschoss.

Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und beträgt ca. 229 m<sup>2</sup>, zudem erwartet Sie eine Nutzfläche in Höhe von ca. 84 m<sup>2</sup>.

Die Fassade besteht aus hochwertigem Klinker und wurde bei Erstellung mit einer Dämmung versehen. Das Flachdach wurde im Jahr 2007 mit Dämmung erneuert.

Architektonisch hervorzuheben ist das Sheddach oberhalb der Eingangstüre und des großen Badezimmers. Die Bewohner profitieren in diesem Bereich von hohen Räumen sowie von mehr Licht.

Zu der Hauptwohnung gehören im Erdgeschoss ein heller Eingangsbereich, das Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zum Garten, drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie die Küche. Das große Badezimmer wurde vor wenigen Jahren modernisiert und verfügt über eine bodengleiche Dusche. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Souterrain. Das 2. Wohnzimmer verfügt ebenfalls über einen Kachelofen sowie über direkten Zugang zu einer weiteren Terrasse. Zudem befindet sich im Souterrain das 3. Kinderzimmer. Der Kellerbereich verfügt über 5 Räume, hierunter über einen ca. 33 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum sowie über einen Saunaraum.

Der größte Teil der Wohnfläche ist mit Parkettboden versehen, in den Bädern und in der Küche sind Fliesen verbaut. Die obere Terrasse verfügt über eine elektrische Markise, welche vor wenigen Jahren montiert wurde. Die Fenster des Sheddachs lassen sich elektrisch betätigen. Im Keller ist ein Starkstromanschluss vorhanden.

Die rückwärtige Fassade mit Gartenzugang ist südwestlich ausgerichtet.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separat eigenen Eingang. Zu den Räumlichkeiten gehören ein Flur, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Wohn - Schlafzimmer. In den neunziger Jahren wurde ein Durchbruch von der Hauptwohnung zu der Einliegerwohnung erstellt, so dass diese beiden Einheiten miteinander verbunden sind. Auf den Grundrissplänen sehen Sie eine Variante mit – und eine Variante ohne Verbindung der beiden Wohneinheiten.

Die gezeigten Grundrisse veranschaulichen die Raumaufteilung, sind jedoch nicht maßstabsgerecht.

Der schön angelegte Garten verfügt über 3 Terrassen, welche aus Holz bzw. Altstadt - Kopfsteinpflaster angelegt wurden.

## Ausstattung

Fußbodenheizung,

Fassaden und Dach gedämmt,

Gaszentralheizung,

2 Kachelöfen,

Parkettböden,

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Bungalow befindet sich in einer guten Wohngegend im Stadtkern von Marl in unmittelbarer Nähe zu Alt-Marl. In näherer Umgebung befinden sich die Hügelhäuser, ein großzügiger Sportplatz sowie zahlreiche und fußläufig zu erreichende Restaurants. Lebensmittelgeschäfte, Schulen Kindergärten sind ebenfalls gut zu erreichen. Die Lage bietet eine gute verkehrliche Anbindung zu den Autobahnen A 43, A 52 sowie A2 sind. Nördlich von Marl beginnt das Münsterland mit zahlreichen Naherholungsgebieten, zum Beispiel dem Halterner Stausee.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick von der Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenbereiche Souterrain

# Exposé - Galerie



Terrasse Souterrain



Gartentreppe 1

# Exposé - Galerie



Eingangsdiele mit Sheddach



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Gästebad

# Exposé - Galerie



großes Bad



Bodengleiche Dusche

# Exposé - Galerie



Französisches Fenster



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Quittenbaum



Gastherme

# Exposé - Galerie

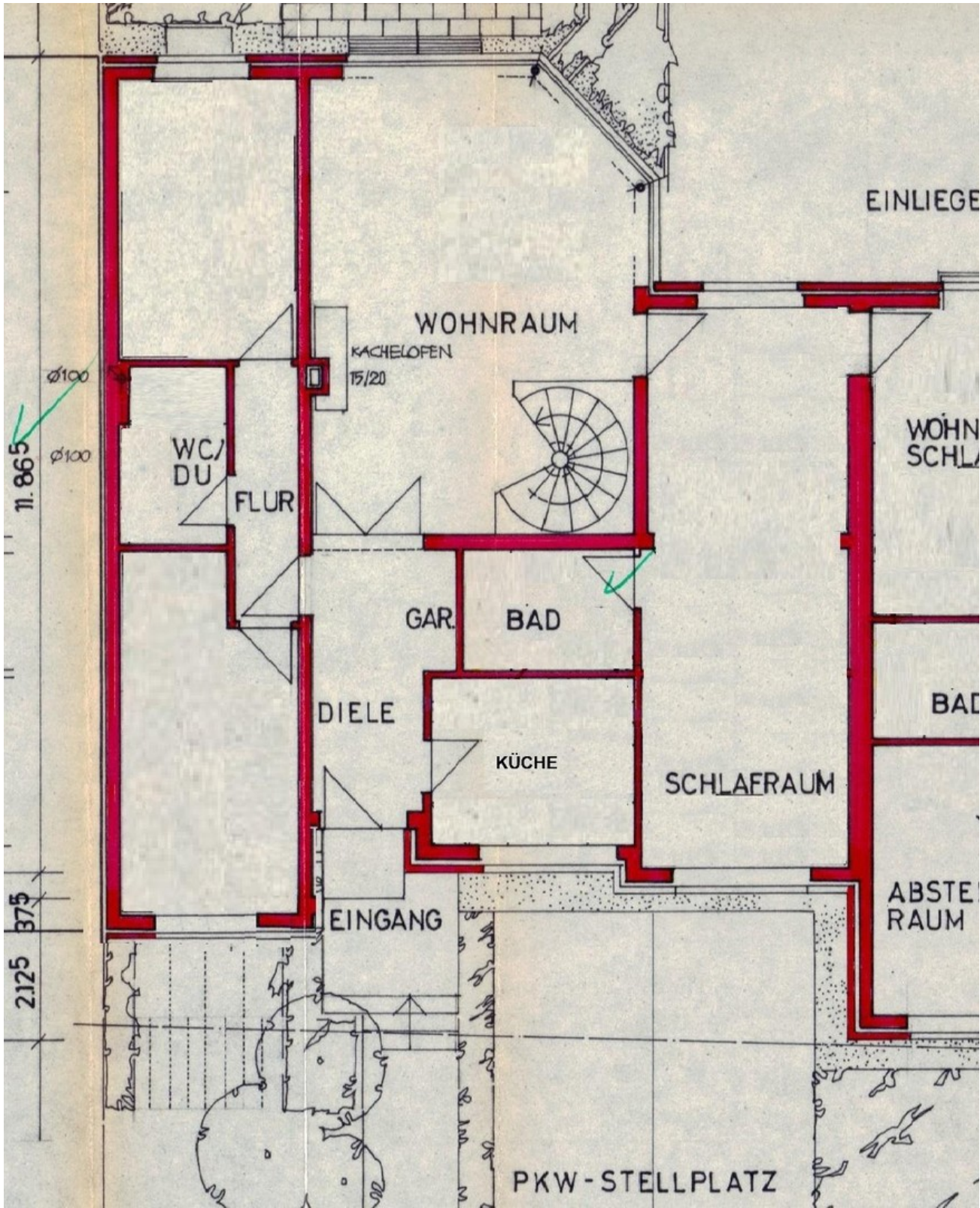


Steuergerät Heizung



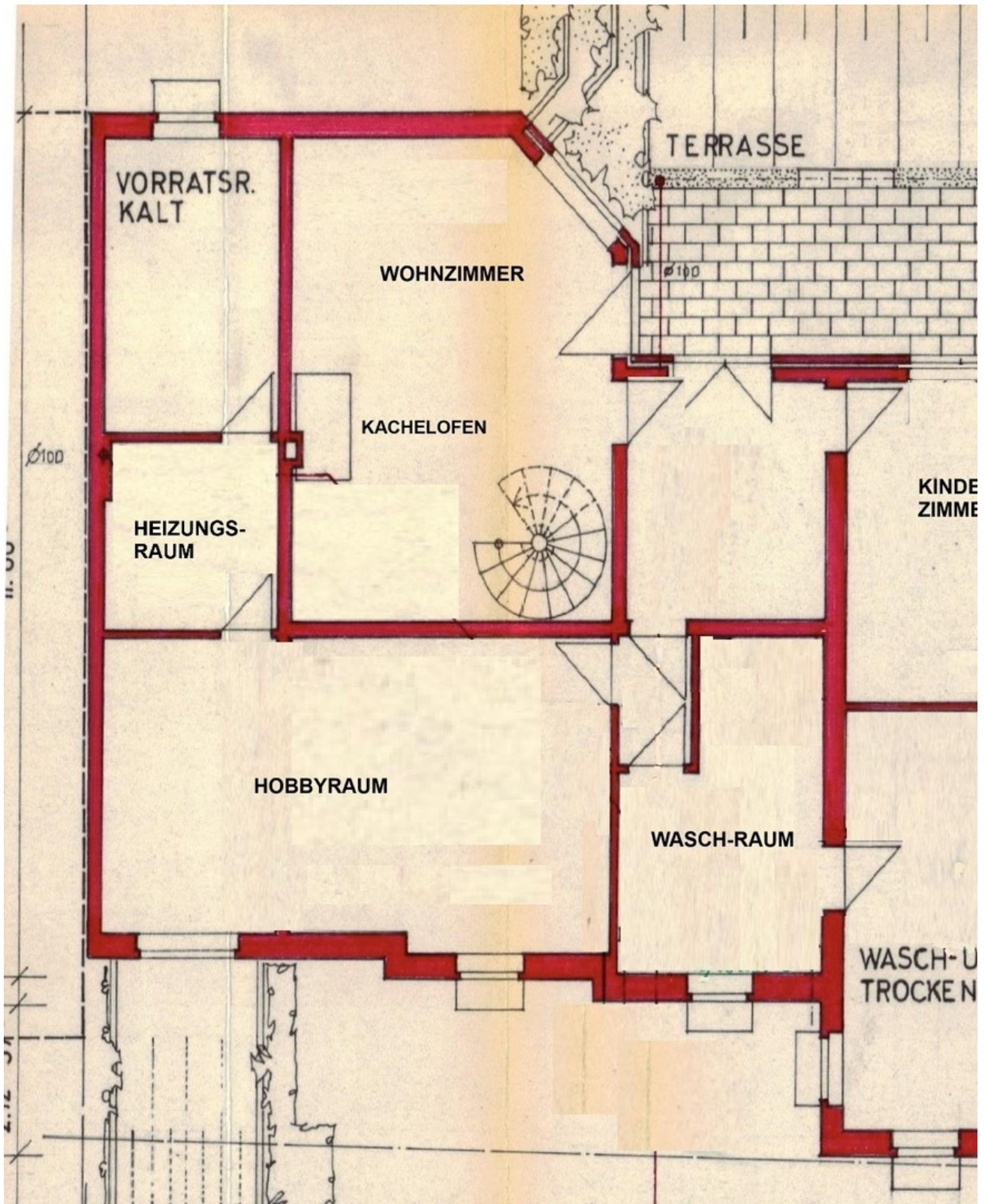
Stromverteilerkasten

# Exposé - Grundrisse



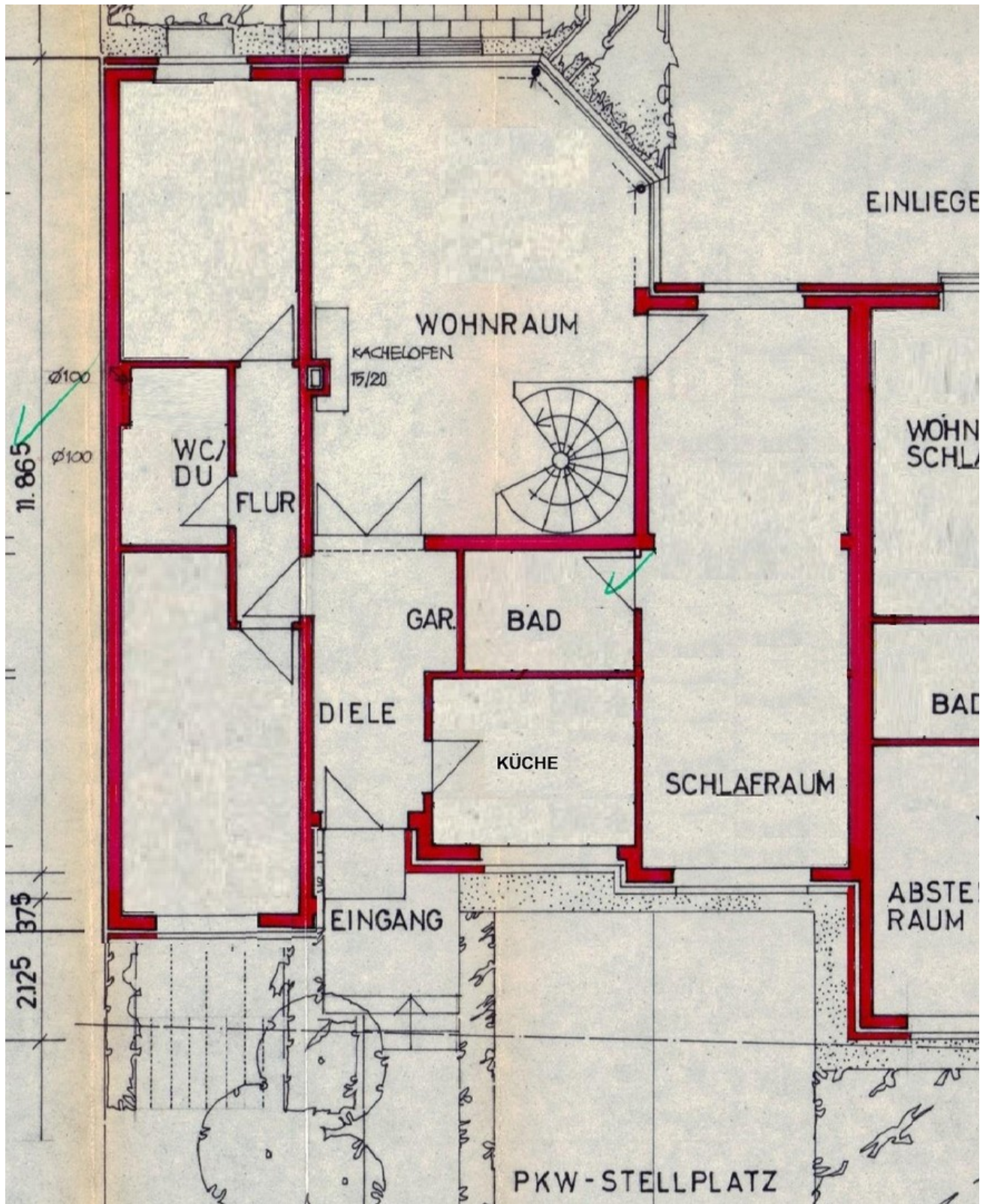
Erdgeschoss aktuell

# Exposé - Grundrisse



Souterrain & KG

# Exposé - Grundrisse



EG früher, ohne Zugang zu ELW