

Exposé

Wohnung in Marl

Helle, modernisierte 3-Zi-Wohnung (82 qm) - Fenster zu drei Seiten



Objekt-Nr. OM-414302

Wohnung

Verkauf: **200.000 €**

45768 Marl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1983
Zimmer	3,00
Wohnfläche	82,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	310 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert

Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	2. OG
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nach dem Kauf der Wohnung hat der Eigentümer sie vor seiner Nutzung komplett renovieren lassen (01/2018). Die Wohnung mit 82 qm liegt im 2. Obergeschoss (kein Aufzug). Sie finden ein gepflegtes Haus mit 12 Wohneinheiten vor, je drei pro Etage. Das freistehende Gebäude, mit verklinkerten Fassaden, wurde 1983 gebaut (Grundstücksgröße 1.124 qm) und liegt im Nordwesten von Marl. Laut Energieausweis (2018) entspricht der Dämmstandard des Gebäudes mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.

Die Wohnung wird vom Eigentümer seit Kauf selbst genutzt (eine Person). Im Haus nutzen die Hälfte der Eigentümer ihre Wohnung selbst.

Ausstattung

Die gut geschnittene Wohnung mit Flur und Diele hat 3 Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer, weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer). Hinzu kommen Balkon, Küche, Bad mit Fenster/ Dusche/ Badewanne sowie Gäste-WC und Abstellraum. Von der geräumigen Diele gehen alle drei Zimmer gleichwie die Küche und das Bad ab. Zur Wohnung gehört ein geschlossenes Kellerabteil mit blickdichten Sandsteinwänden. Die im Keller befindliche Waschküche mit Trockenraum besitzt pro Wohnung je einen Waschmaschinen- und Tumbler-Anschluss (Turm).

Sie werden die sämtlich modernisierte Wohnung zu schätzen wissen: Einheitlich weiße Holzkassettentüren, Glastüre zur Küche, Fußböden durchgehend ausgelegt mit hellen, polierten Granitfliesen (pflegeleicht). Bad und Gäste-WC sind bis zur Decke hochwertig weiß verfließt, mit schwarzem Zierband, ihre Fußböden sind mit schwarzem Granit ausgelegt. Ebenfalls komplett modernisiert ist das Bad- und Gäste-WC Interieur. Die Wohnungswände/-Decken sind weiß verputzt bzw. mit weißen Tapeten versehen.

Fenster zu drei Seiten (Eckwohnung) sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Fenstersimse ebenfalls aus Granit. In allen Räumen gibt es Rollläden, sie werden - bis auf Küche und Bad - elektrisch betrieben. Flur, Diele und Küche haben abgehängte Holzdecken mit Einbauleuchten. Der sicheren Stromversorgung dienen zahlreiche Steckdosen.

Die einheitlich designte Einbau-Küche verbleibt in der Wohnung – sie ist mit Dunstabzugshaube, Herd, neuem Geschirrspülautomaten, neuem Kühlschrank und vielfältigen Schränken ausgestattet (durchweg namhafte Hersteller). Arbeitsplatten und Wandverkleidung aus hochwertigem Granit bzw. weißer abwaschbarer Tapete.

Auf dem eingezäunten, ringsum begrünten Grundstück befindet sich der Garagenhof (10 Garagen). Eine Garage zählt eigentumsmäßig zur Wohnung und ist im Kaufpreis inbegriffen. Der davor liegende Stellplatz kann für einen Pkw genutzt werden, ist jedoch kein Dauerparkplatz.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kontakt: Bitte geben Sie Ihre vollständige Adresse mit Telefonnummer und Mailadresse an.

Vor der ersten Besichtigung werden aus Datenschutzgründen keine Informationen zur Wohnungseigentümergeinschaft herausgegeben.

Anmerkung: Der Eigentümer hat die Wohnung selbst ohne Makler gekauft, das ging fair und zügig vonstatten. Auch ohne Makler verläuft alles gesetzeskonform: Für Rechtssicherheit des Kaufprozesses bzw. des Vertrags sorgt der Notar. Er steht den Beteiligten als unparteiischer und neutraler Berater zur Seite. Die Wohnung ist lastenfrei.

Willkommen: Individuelle Besichtigungen nach Vereinbarung, gerne auch am Wochenende.

Sollten Sie aufgrund des derzeit noch günstigen Zinssatzes jetzt kaufen, aber erst später einziehen wollen (etwa in einem Jahr), hat der Eigentümer einen interessanten Vorschlag für Sie.

Lage

Fußläufig rasch erreichbar sind Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und Bushaltestellen. In der Nähe befinden sich auch die Zubringer zu den Autobahnen A 43 und A 52. Vor dem Haus ist eine Tempo-30-Zone, rückwärtig-links-und-rechts sind Gärten.

Als Energieträger dient Fernwärme (Energieausweis 2018, Endenergieverbrauch 81,10 kWh (m2.a) inklusive Warmwasser). Laut Versicherer befindet sich das Gebäude nicht in einem Hochwassergebiet (Gefährdungsklasse GK 1 = sehr geringe Gefährdung).

Derzeit ist DSL verfügbar (100 Mbit/s, optional 250 MBit/s im Download). Ein Glasfaser-Verteilerkasten wurde direkt vor dem Haus verlegt (Telekom, aktuell nicht im Haus). Eine Dach-Antenne versorgt alle Wohnungen (DVB-S, TV HD und Radio).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro/ Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



Gäste-WC



Garagenhof auf Grundstück