

Exposé

Doppelhaushälfte in Marl

Ruheoase in zentraler Lage in Marl - ein Haus, unzählige Möglichkeiten



Objekt-Nr. **OM-443220**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **595.000 €**

45768 Marl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1927	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	839,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	249,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Traumhaus für Menschen, die Raum wollen. Für Familien. Für Mehrgenerationen. Für Individualisten, die kein Neubau-Schema suchen.

Dieses Haus ist kein Standardobjekt. Es ist ein gewachsener Altbau mit Geschichte und unzähligen Möglichkeiten, die man heute kaum noch findet. Schon beim Betreten spürt man die Substanz eines gewachsenen Altbaus: Rund 249 m² Wohnfläche, hohe Decken, massive Bauweise, großzügige Räume, echte Materialien. Kein enger Grundriss, sondern Weite, Luft und Wohnqualität auf einem Traumgrundstück.

Wohnen im Erdgeschoss – offen, kommunikativ, wohnlich.

Auf offener Fläche verteilt sich ein großzügiges Wohnkonzept. Küche, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über – ideal für Familien oder gesellige Abende mit Gästen. Der vollfunktionsfähige Kachelofen als Herzstück im Mittelpunkt des Erdgeschosses und das separate Kaminzimmer sorgen für Atmosphäre und echten Wohnkomfort. Alle Fenster sind dreifachverglast. Fußbodenheizung vorhanden.

Zimmer & Nutzungsmöglichkeiten – extrem flexibel

Die geschwungene Treppe führt vorbei an einzigartig bunten und aufgearbeiteten Mosaikglasfenstern in den großzügigen Flur des ersten Geschosses mit drei Zimmern, davon ein Schlafzimmer mit renoviertem En-Suite-Badezimmer mit Fenster, WC, Dusche, Doppelwaschbecken und großer Badewanne. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Die anderen Räume sind optional als weitere Schlaf-/Kinderzimmer, Büro oder auch Ankleidezimmer nutzbar.

Im Obergeschoss finden sich drei weitere Zimmer, ein Duschbad sowie ein separates WC. Hier besteht die Möglichkeit einer Einbauküche, alle Anschlüsse sind vorhanden, sodass eine kleine eigene Wohnung ausgestattet werden könnte. Ideal für Teenager oder auch Mehrgenerationennutzung.

Keller – echter Mehrwert statt nur Abstellfläche:

Der Keller ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und bietet mit seiner Sauna und eigener Sauna-Duschlandschaft alle Möglichkeiten für einen Wellnessbereich. Ein weiterer Raum mit kleinem Kellerfenster bietet sich als Fitnessstudio oder Partykeller an.

Ein Einbauschränk unter Treppe und der separate Vorratsraum bieten idealen Stauraum.

Aus dem Keller führt eine Treppe direkt in den Garten.

Grundstück & Garten – seltene Größe, unzählige Möglichkeiten:

Das Grundstück mit ca. 839 m² ist ein echtes Highlight. Der parkähnliche Garten mit Altbaumbestand ist uneinsehbar, bietet daher viel Privatsphäre und unendliche Möglichkeiten. Von Klettergerüst für die Kinder bis hin zum Pool ist alles denkbar.

Besonders spannend:

Durch Größe und Lage besteht die Möglichkeit, ein weiteres Haus auf dem Grundstück zu errichten – z. B. für Mehrgenerationenwohnen, Gästehaus oder Kapitalanlage.

Ausstattung

Das Haus wurde über die vergangenen Jahre modernisiert. Zuletzt wurden Bäder und ein Gäste-WC erneuert. Fenster und Türen sind einwandfrei, die Fenster sind durch die

Dreifachverglasung dicht, Straßengeräusche sind im Haus nicht zu hören.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage und drei weitere Außenstellplätze.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Energieausweis mit Klassifizierung F basiert auf Standardbewertungen. Das Haus ist frei von Zug, zusätzlich kann der vollfunktionsfähige Kachelofen genutzt werden - dieser wärmt das Haus aus Erfahrung primär im Erdgeschoss, durch die offene Gestaltung des Hauses verteilt sich die Wärme bis ins Dachgeschoss. Die massive Bauweise und somit die dicken Wände halten im Sommer schön kühl und speichern im Winter die Wärme innen.

Lage

Marl ist eine Stadt im Ruhrgebiet mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Schulen und Kita sind in der Nähe zT fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt, die Autobahnen sind schnell erreichbar, was Pendler schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	193,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten aufs Haus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich, Wohnen EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer zum Kaminzimmer

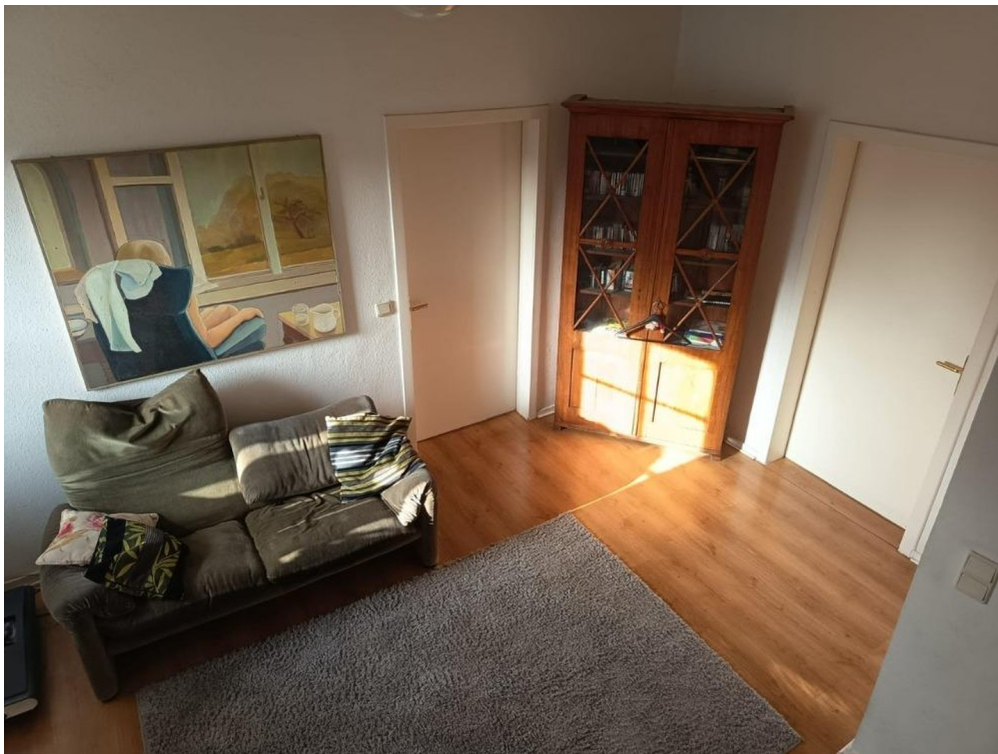


Offener Essbereich

Exposé - Galerie



Treppenhause



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit En-Suite-Bad



Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Erkerzimmer 1. OG (bearbeitet)



Erkerzimmer 1. OG (bearbeitet)

Exposé - Galerie



Treppenhaus von oben



Flur Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss



Zimmer 1 Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Dachgeschoss



Duschbad Dachgeschoss



Separates WC Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Winterimpression