

# Exposé

## Reihenhaus in Marl

### Reihenmittelhaus in Marl-Drewer



Objekt-Nr. OM-463220

#### Reihenhaus

Verkauf: **238.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah

45770 Marl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1951	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt in einer Seitenstraße im Stadtteil Drewer. Die Immobilie ist zum Einzug bereit.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Räume.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Flur, von dem aus die Küche, das Badezimmer sowie das Obergeschoss oder der Keller erreichbar sind. Angrenzend an die offene Küche mit Essbereich befindet sich das Wohnzimmer. Von dort aus gelangen Sie über wenige Stufen in den Garten. Zudem gibt es einen Zutritt zum Garten durch den Keller. Der Außenbereich mit Terrasse und Garten bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Er bietet Platz für gemütliche Sitzmöglichkeiten, einen Spielbereich oder eine individuelle Gartengestaltung.

Über den Flur im Eingangsbereich gelangen Sie in die erste Etage, in der sich derzeit zwei Kinderzimmer befinden. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und dient jetzt als weiteres Schlafzimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Räume im Keller: einen Heizungskeller, einen Waschraum sowie einen Raum zur freien Gestaltung.

## Ausstattung

Das ca. im Jahr 1951 errichtete Reihemittelhaus wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über ein klassisches Satteldach. Die Immobilie ist voll erschlossen und verfügt über eine vollständige Unterkellerung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein klimatisierter Raum.

Zur technischen Ausstattung gehören ein SAT-Anschluss sowie ein vorhandener Glasfaseranschluss, wodurch eine moderne Internet- und Medienversorgung gewährleistet ist.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

- Verfügbar ab: sofort
- Objektzustand: gepflegt, einzugsbereit
- Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 153 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne und separater Dusche
- Terrasse mit Gartenanteil
- Gas-Zentralheizung (2023)
- SAT-Anschluss vorhanden
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Gute Verkehrsanbindung
- Verkauf provisionsfrei

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Bei Interesse oder Fragen zur Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungstermine können nach vorheriger Absprache vereinbart werden.

Telefon / WhatsApp: +49 177 2981795

Telefonisch erreichbar montags bis freitags ab 14:00 Uhr sowie am Wochenende nach Vereinbarung.

**Lage**

Die Immobilie befindet sich im Marler Stadtteil Drewer mit angenehmer Nachbarschaft. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre Nähe zur Stadtmitte und eine gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Marler Zentrum mit dem Einkaufszentrum Marler Stern ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote.

Im näheren Umfeld der Immobilie befinden sich Supermärkte, kleinere und größere Restaurants, Imbisse sowie weitere Angebote des täglichen Lebens. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und sonstige Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Die Paracelsus-Klinik Marl mit angeschlossener Kinderklinik befindet sich ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt.

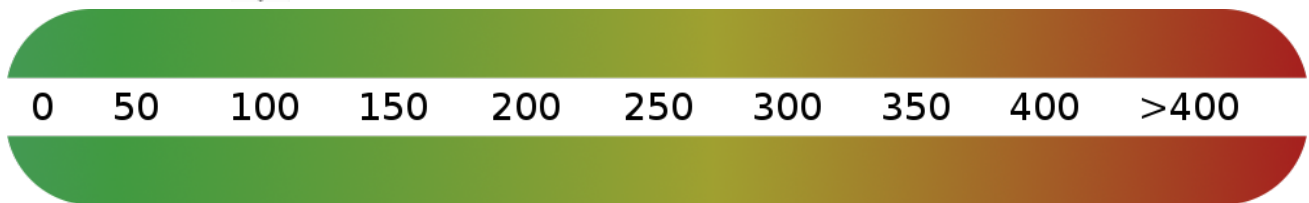
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Sowohl das Marler Zentrum als auch die umliegenden Städte wie Recklinghausen, Gelsenkirchen, Essen oder Dorsten sind gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,67 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

