

# Exposé

## Reihenendhaus in Marl Sickingmühle

**Ein Zuhause mit viel Freiraum für die ganze Familie**



Objekt-Nr. **OM-466937**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **379.000 €**

45772 Marl Sickingmühle  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	564,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Reihenendhaus mit großen Garten, Kamin und viel Potenzial in Marl - Sickingmühle. Sie träumen von den eignenden vier Wänden ,in denen Ihre Kinder unbeschwert im großen Garten spielen können, während Sie gemütliche Abende vor dem prasselnden Kaminfeuer verbringen ?

Dieses charmante Eckhaus aus dem Jahre 1980 macht Ihren Traum vom Eigenheim in greifbarer Nähe erreichbar !

Highlights auf einem Blick

# Viel Platz für alle: 113qm reine Wohnfläche verteilt auf zwei Vollgeschosse - komplett ohne störende Dachschrägen im Obergeschoss !

# Großzügiges Familiengrundstück: Insgesamt 564 qm Kaufgrundstück mit einem weitläufigen Garten und einer gemütlichen ,überdachten Terrasse für schöne Grillabende.

## Ausstattung

Die Raumaufteilung - Perfekt durchdacht für den Alltag

Erdgeschoss: Das Herzstück des Familienlebens ( ca. 58,30qm )

Hier trifft sich die Familie. Die große Fensterfront schafft eine einladende ,freundliche Atmosphäre.

# Wohnen & Essen: Großzügige 24,42qm im Wohnbereich mit dem gemütlichen Kamin sowie ein separater Essbereich mit 14,05qm - ideal für den großen Familientisch. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

# Küche: 7,97qm ,direkt an den Essbereich angegliedert.

# Eingangsbereich: Praktische Diele (7,12qm ) mit angeschlossenem Gäste- WC (1,36qm ).

Obergeschoss: Die private Wohlfühloase (ca.54,71qm )

# Elternschlafzimmer : Ein herrlich geräumiges Zimmer mit 17,03qm.

# Kinderzimmer 1&2 - Maximale Flexibilität für Ihre Lebensplanung : Die beiden hellen Räume (10,15qm & 10,13qm ) bieten unendliche Gestaltungsmöglichkeiten. Dank des optimalen Schnitts ohne Schrägen eignen sie sich perfekt als :

# Farbenfrohe Kinderzimmer mit Platz für Bett, Schreibtisch und Spielecke.

# Inspirierende Kreativzimmer, Atelier mit hervorragendem Lichteinfall.

# Ruhiges Arbeitszimmer/ Homeoffice - Oase

# Besonders schön: Beide Zimmer haben einen direkten Zugang zur sonnigen Loggia ( 3,38qm ) - perfekt für eine kleine Kaffeepause an der frischen Luft !

# Familienbad: 6,42qm für den entspannten Start in den Tag.

# Stauraum: Ein praktischer Abstellraum ( 1qm ) hält die Etage ordentlich.

Kellergeschoss: Hochwertige Nutzfläche (ca.57qm )

Der Keller ist teilgefließt und mit Heizkörpern ausgestattet, was die Räume extrem vielseitig nutzbar macht :

# Gäste -/ Hobbyzimmer: Ein 16,47qm großer Raum, der ideal als Teenie - Reich oder für Besuch genutzt werden kann.

# Praktische Funktionsräume: Ein großer Kellerraum (17,52qm )mit Waschmaschinenanschluss, ein separater Heizungsraum mit viel Platz zum Wäsche trocknen. Sowie ein Hausanschluss / Vorratsraum .

# Gartenwasserpumpe: Eigenwasserversorgungsanlage zur Bewässerung und Brauchwassernutzung.

( 6,49qm ) sowie ein Hausanschlußraum

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bei Besichtigungsanfragen, bitten wir vorab um Vorlage einer Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis.

Wir danken für Ihr Verständnis.

## Lage

Kinderfreundlich, idyllisch & bestens Vernetzt

Das Haus befindet sich in der gewachsenen und sehr beliebten Ortschaft

Marl - Sickingmühle

# Für die Kleinsten: eine Grundschule, Kindergärten und Ärzte befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze, sichere Wege im Alltag.

# Einkaufen: Gute Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

# Anbindung: Pendler sind in wenigen Autominuten auf den Autobahnen A52 und A43.

Auch die Innenstadt von Marl sowie das wunderschöne Haltern am See sind im Handumdrehen erreicht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

