

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Marl

**\*RESERVIERT\* Exklusives und familienfreundliches  
Wohnen am Volkspark mit Pool**



Objekt-Nr. **OM-292339**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Niehus  
Mobil: 0177 2521836

45768 Marl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	293,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	19,95 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der gefragten Gegend von Alt-Marl, nur einen Steinwurf vom Volkspark entfernt, erwartet

Sie diese imposante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2013 auf einem 293 m<sup>2</sup> großen

Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 127 m<sup>2</sup> und knapp 20 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein einladendes

Ambiente, das Komfort und Lebensqualität geschickt kombiniert. Ein Highlight des Zuhauses ist das geräumige Wohnzimmer mit offenem Zugang zum Essbereich und einem stilvollen Kamin, der an kühleren Abenden für behagliche Wärme sorgt. 2023 wurde hier der Boden gegen einen hochwertigen Vinylboden komplett ausgetauscht.

Die angrenzende Küche mit ihrer modernen Kochinsel und Dunstabzugshaube ist ideal für das Zubereiten gemeinsamer Mahlzeiten, während eine praktische Abstellkammer unter der Treppe cleveren Zusatzstauraum schafft.

Das Obergeschoss beherbergt sowohl das Kinder- als auch das Schlafzimmer, die durchdacht angelegt sind und reichlich Raum für individuelle Gestaltung bieten. Ein liebevoll ausgebauter Dachboden erweitert das Platzangebot um ein weiteres Schlafzimmer, das als privater Rückzugsort dient.

Zu den weiteren Vorzügen des Hauses zählen eine Gasfeuerstelle im Wintergarten, eine effiziente Heizanlage inkl zusätzlicher Solarplatten zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung (Dezember 2023 wurde zudem der Heizkessel hierfür erneuert) und ein Energieausweis der Klasse A, der die ökologische Effizienz des Anwesens bestätigt. Die 9 Meter lange Garage, ergänzt durch einen benachbarten städtischen Parkplatz, erleichtert das Parken.

Der Garten verwandelt sich in eine erholsame Oase mit Palmen und ausgewählten Pflanzen, die eine Urlaubsatmosphäre zaubern. Ein Pool mit unterirdischer Filteranlage und von beleuchteten Glassteinen umgebener Bereich lädt zu erfrischenden Momenten im eigenen Garten ein.

Dieses Zuhause ist die ideale Wahl für Familien, die ein harmonisches und repräsentatives Wohnambiente suchen, bereichert durch die Nähe zum Volkspark und den besonderen Charme eines Kamins im Wohnzimmer.

## Ausstattung

- Objektart: DHH
- Reines Wohngebiet mit Spielstraße - Kein Durchgangsverkehr - direkt am Volkspark
- 1 Garage mit Sektionaltor + 1 Stellplatz
- Dachboden als Wohnfläche ausgebaut

- Wintergarten mit Gasfeuerstelle und Klinkersteine in 3 D Optik
- Kamin
- EBK mit Kochinsel und Neff Einbaugeräte
- elektrische Rollläden in EG + OG
- Fußbodenheizung in EG + OG
- Solarmodule für Warmwasserunterstützung
- Pool mit unterirdischer Filteranlage
- Garten mit Steingabionenzaun  
( im Poolbereich beleuchtete Glassteine )
- Einbau Fernsehwand in WZ + SZ
- Teilweise im Bad + KZ 6 m hohe Decken

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Privatverkauf, bitte keine Makleranfragen !

Eine Besichtigung der Immobilie ist nur nach Vorlage von Finanzierungs- oder Kapitalnachweis möglich.

**Lage**

Die DHH befindet sich in Alt-Marl am Volkspark in angesagter TOP - Lage mit Spielstraße.

Alt-Marl ist der älteste Stadtteil der nordrhein-westfälischen Stadt Marl im Kreis Recklinghausen.

Der historische Stadtkern liegt um die Kirche Sank Georg.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Apotheke, Krankenhaus etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Gute Anbindung an Autobahn und ÖPNV.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht Seite

# Exposé - Galerie



Ansicht vorne 2



Ansicht vorne 3

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Ansicht Wintergarten



Gäste WC



Kind

# Exposé - Galerie



Kind



Kind

# Exposé - Galerie



Kind



Kochinsel

# Exposé - Galerie



Kochinsel Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kochinsel



SZ

# Exposé - Galerie



SZ



Fernsehwand SZ

# Exposé - Galerie



Kleiderschrank SZ



Aufgang EG

# Exposé - Galerie



Aufgang EG



Fernsehwand Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Gasfeuerstelle



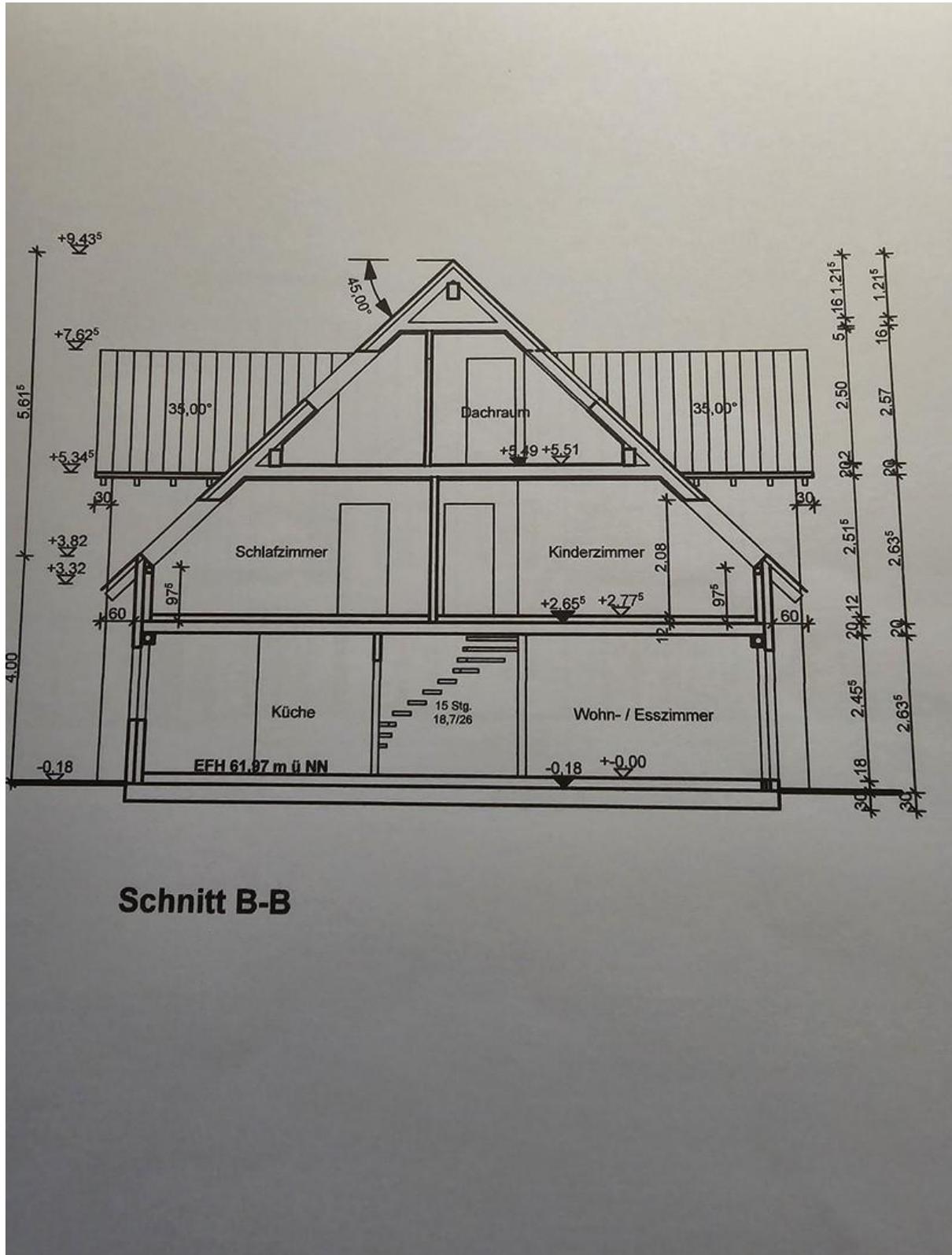
Kamin

# Exposé - Galerie

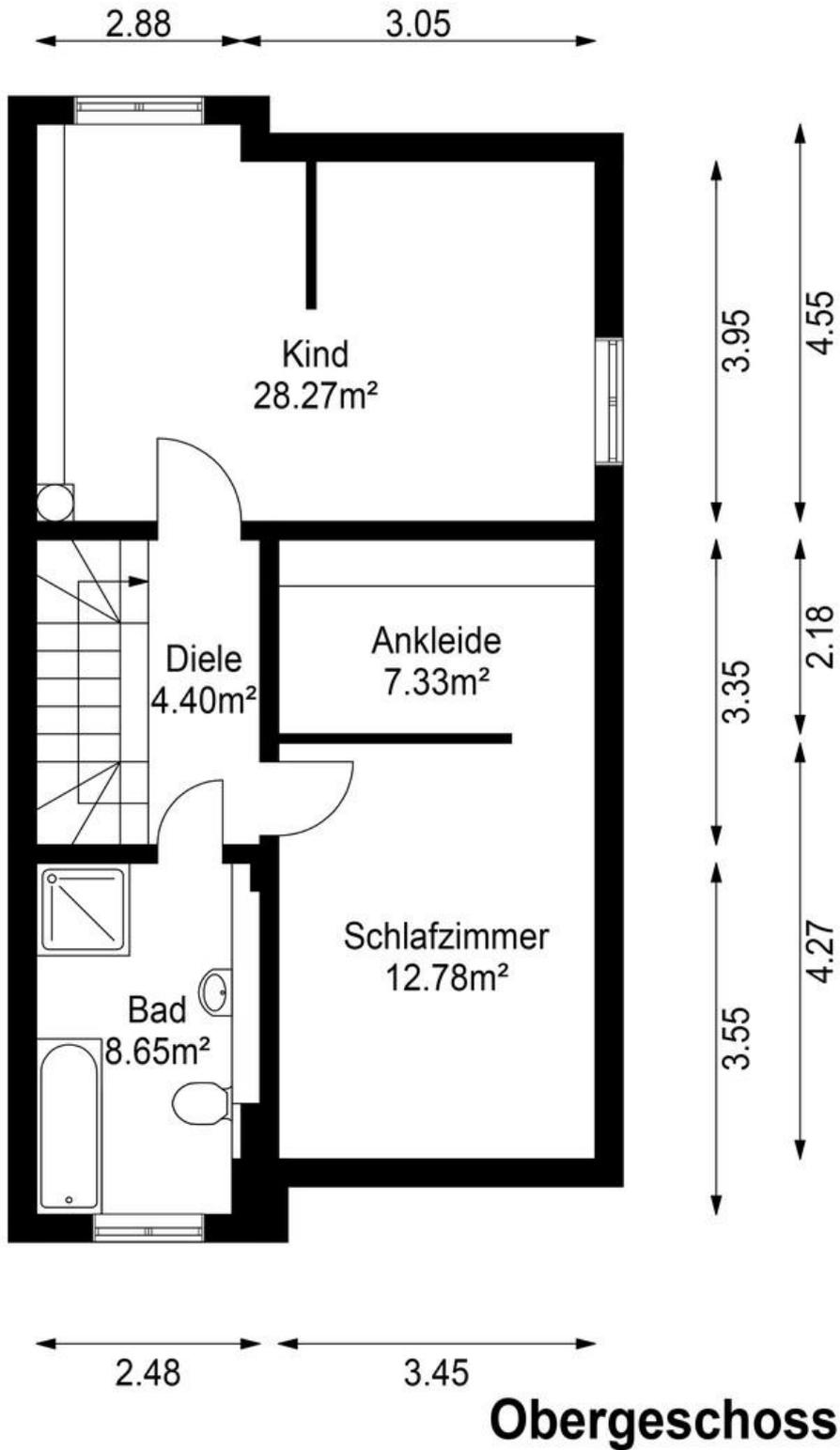


WZ

# Exposé - Grundrisse

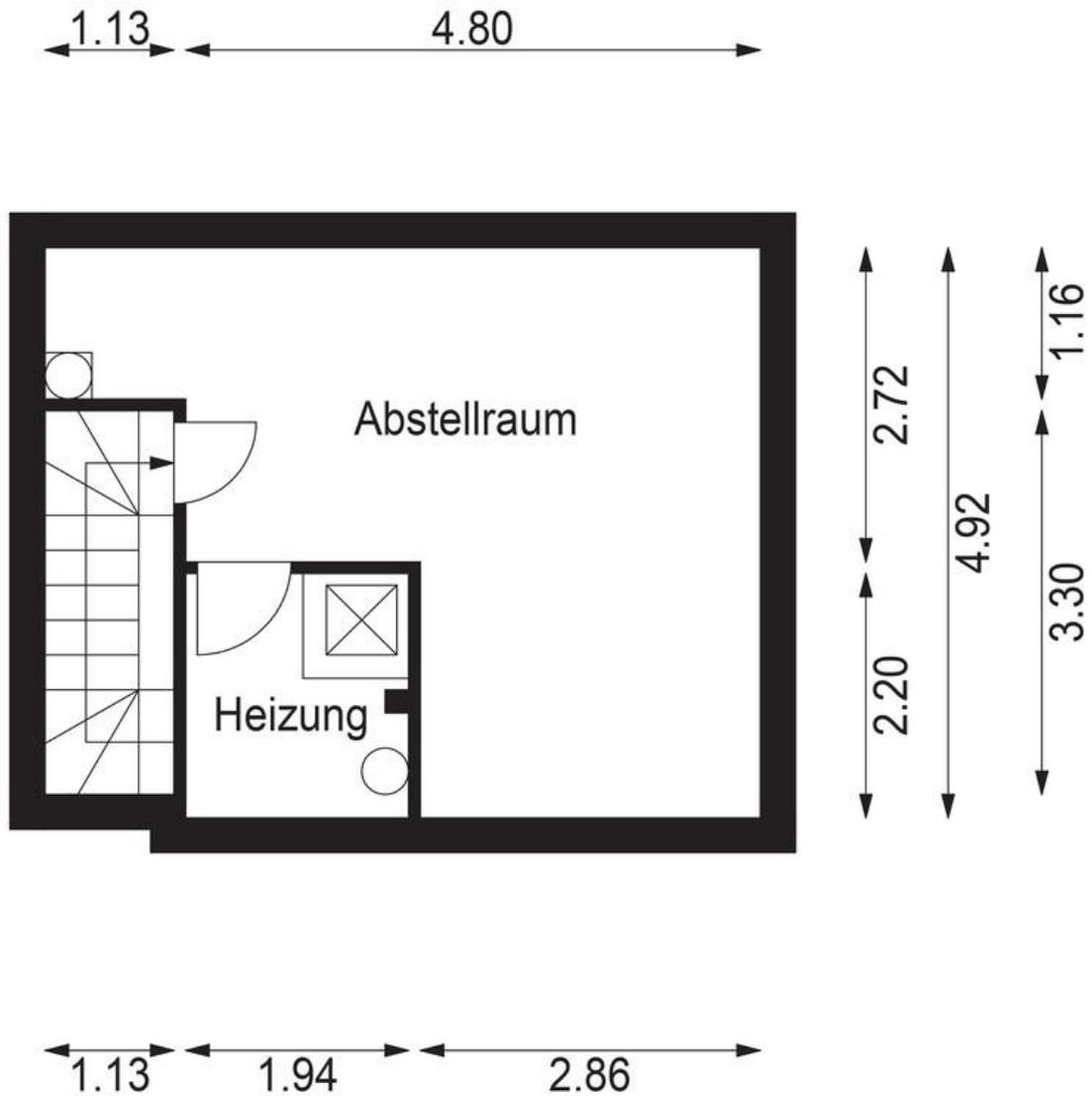


# Exposé - Grundrisse



OG

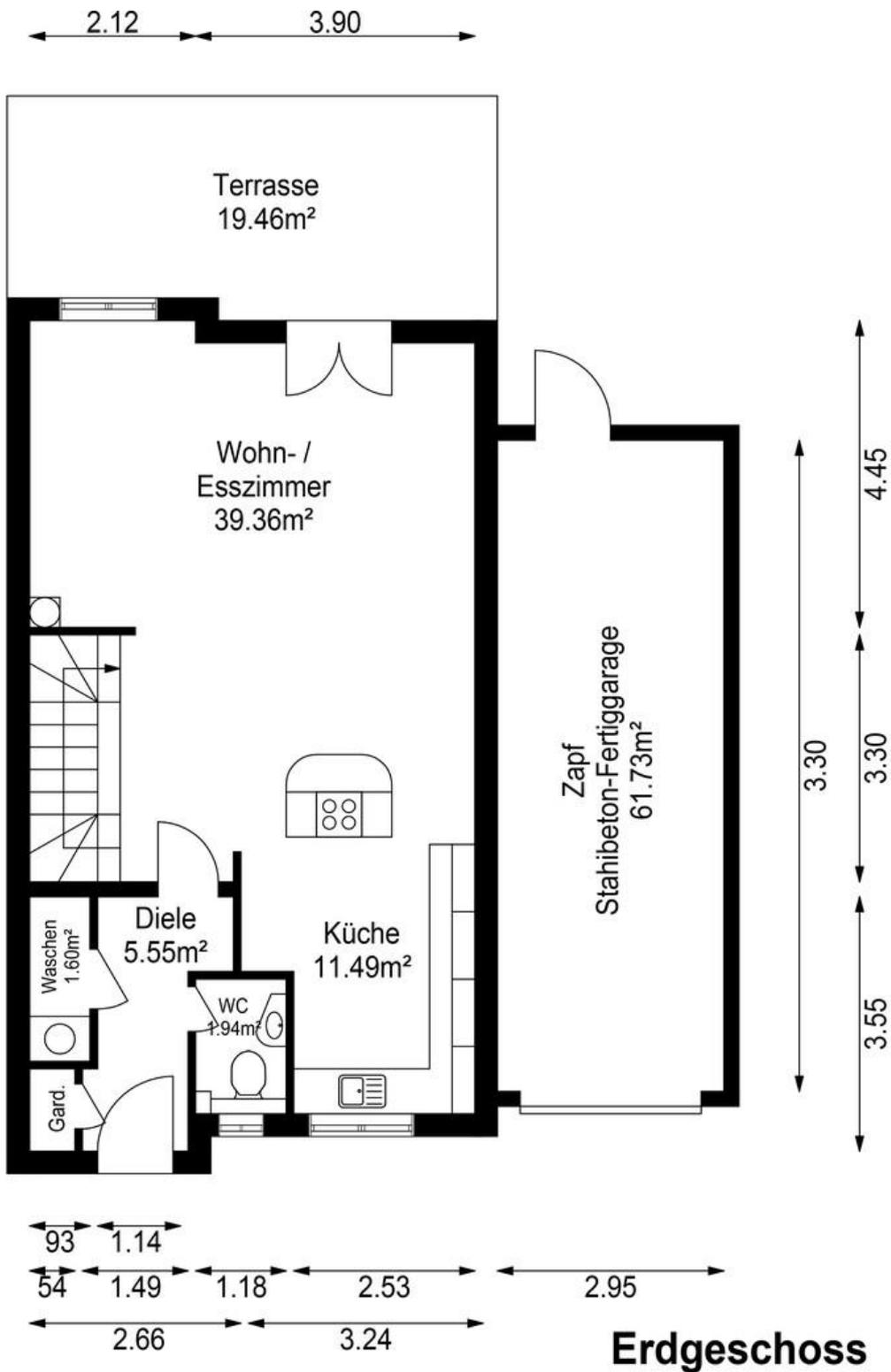
# Exposé - Grundrisse



## Kellergeschoss

Dachboden, nicht Keller

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse

