

# Ihre Doppelhaushälfte im schönen Marl Polsum



---

Am Pastorat 13 in 45768 Marl Polsum

---

## Daten auf einem Blick

### Merkmal

Haustyp

Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück

Baujahr ca. 1974

Erdgeschoss ca. 78 m<sup>2</sup>

Obergeschoss ca. 67 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 624 m<sup>2</sup>

Erbbauzins jährlich 1,63 %

Zimmer (gesamt) 5

Bäder (gesamt) 1

WC (gesamt) 3

Zustand gepflegt

Heizungsart Solar/Pellet

Keller vollunterkellert

Garage vorhanden

Terrasse vorhanden

Stellplatz vorhanden

Energieausweis: liegt bei der  
Besichtigung vor

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Energieverbrauch



# Kaufpreis: 459.000,- €

Zzgl.: Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl.. ges. MwSt.

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um ein provisionspflichtiges Angebot handelt.

Mit Abschluss des Kaufvertrages fällt eine Provision in Höhe von 3,57% zzgl. ges. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises an.

Dieser ist von dem Käufer, der Firma BVI Krauß, Bergstraße 72, 45770 Marl geschuldet.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.bvi-krauss.de/immobilien](http://www.bvi-krauss.de/immobilien). Alle Informationen in diesem Exposé beruhen ausschließlich auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können wir keine Gewähr übernehmen.

## Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen und familienfreundlichen Umgebung in Marl Polsum. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teils fußläufig zu erreichen. Das Erbbaurecht besteht bis zum 29.09.2114. Die jährliche Erbpacht beträgt 1707,72€.

Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1974 in vollunterkellerten Massivbauweise auf einem Erbpachtgrundstück erbaut. Das Haus verfügt über 2 Etagen, welche sich auf ca. 145 m<sup>2</sup> erstrecken.

Die Fenster sind überwiegend aus dem Baujahr. Im Jahr 2022 wurde die Immobilie auf Pelletheizung mit Solarunterstützung umgerüstet. Das Pelletlager umfasst ca. 6 Tonnen Fassungsvermögen. Die gewünschte Heiztemperatur lässt sich zentral an der Heizung für das ganze Haus einstellen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt bei Sonnenschein komplett über eine Solarthermieanlage, die mit der Pelletheizung gekoppelt ist. Die Terrassentür/Fenster sind aus Kunststoff und wurden 2022 erneuert. Die Heizkörper wurden 2022 ausgetauscht, bis auf im Keller. Alle Isoliergläser, die erneuert wurden sind mit einseitigem Verbundsicherheitsglas verbaut, um den Einbruchschutz zu erhöhen.

Die Elektrik ist teilrenoviert und beinhaltet einen FI-Schalter. Des Weiteren gibt es zwei Garagen, sowie zwei Stellplätze.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, eine Wohn/Essküche, ein großzügiger Vorratsraum, welcher nach Bedarf anderweitig genutzt werden kann, sowie ein Gäste-WC. Den Garten in Richtung Südseite erreichen Sie über das Wohnzimmer sowie über die Garage. Im Erdgeschoss sind hochwertige Glastüren verbaut.

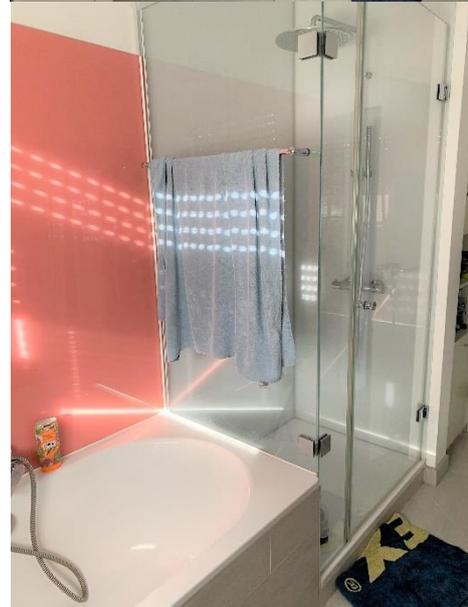
Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Schlafzimmer und ein Wannen/Duschbad.

Der Objekt ist vollunterkellert. Im Keller befinden sich ein WC, ein Waschkeller, eine Kellerbar, ein Vorratsraum sowie ein weiterer Raum, worin sich die Pelletheizung befindet. Der Keller sowie der Dachboden bieten Platz für zusätzlichen Stauraum. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.



## Ausstattung

- Garage/Stellplatz
- Terrasse
- Garten
- Balkon
- Einbauküche
- Pelletheizung (Solar) aus dem Jahr 2022
- Kaminofen



## Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Recklinghausen

### Lage:

Das Objekt befindet sich auf einer wenig befahrenen Straße im Stadtteil Marl-Polsum. Die Stadt Marl liegt im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen.

Über die Anschlussstellen der A52 und A43 sind Städte wie Bochum, Recklinghausen und Essen mit dem Auto in kurzer Zeit zu erreichen.

### Ort und Einwohner:

Die Stadt Marl hat ca. 87.000 Einwohner

### Naherholung/Freizeit:

In der Umgebung befinden sich die Wasserburg Haus Lüttinghof sowie das Kiddis Corner (Indoorspielplatz).

### Bildung:

In Marl sind Schulen jeder Art zu finden. Angefangen von 13 Grundschulen, 1 Berufskolleg, 2 Realschulen, befinden sich auch 2 Gymnasien, 2 Gesamtschulen und 2 Förderschulen im Stadtgebiet.

### Überörtliche Anbindung:

Recklinghausen, Stadtmitte (ca. 11 km entfernt)

Dorsten, Innenstadt (ca. 9 km entfernt)

Haltern, Innenstadt (ca. 16 km entfernt)

### Landeshauptstadt:

Düsseldorf, Stadtmitte (ca. 70 km entfernt)

