BVI Andreas Krauß

Baufinanzierung, **V**ersicherungen, **I**mmobilienbewertung

Unzählige Gestaltungsmöglichkeiten: Freistehendes Haus mit drei separaten Wohneinheiten und großer Halle mit Büro…

Schweriner Str. 10, 45770 Marl

Daten auf einem Blick

Merkmal	
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1990 / 1998
Wohneinheiten	3
Wohnfläche	ca. 300 m^2
Grundstücksfläche	ca. 1.000 m^2
Nutzfläche	ca. 200 m^2
Zustand	gepflegt
Heizungsart	Gas
Keller	teilunterkellert
Garage	1
Carport	1
Terrasse	vorhanden
Energieausweis:	
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	174,8 kWh/ (m^2 x a)

Kaufpreis: 1.249.000,- €

Zzgl.: Käufercourtage in Höhe von 2,975% 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 2,975 % inkl. 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. Alle Informationen in diesem Exposé beruhen ausschließlich auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können wir keine Gewähr übernehmen.

Objektbeschreibung:

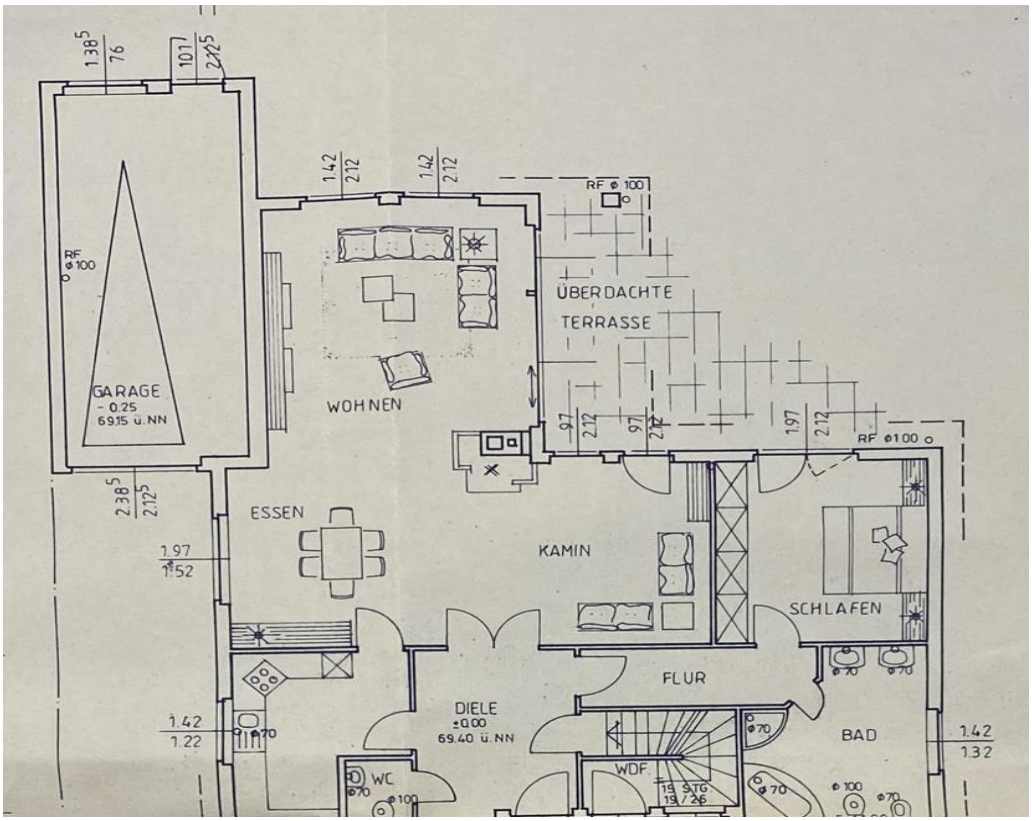
Das repräsentative Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1990 zusammen mit der Halle auf einem 1.000 m² Grundstück in massiver Fertigbauweise errichtet. Das Haus ist zudem vollunterkellert. Die erste Wohneinheit erstreckt sich über das gesamte Erd- und Kellergeschoss, und bietet eine Wohnfläche von ca. 126 m² zzgl. der Nutzfläche im Kellergeschoss.

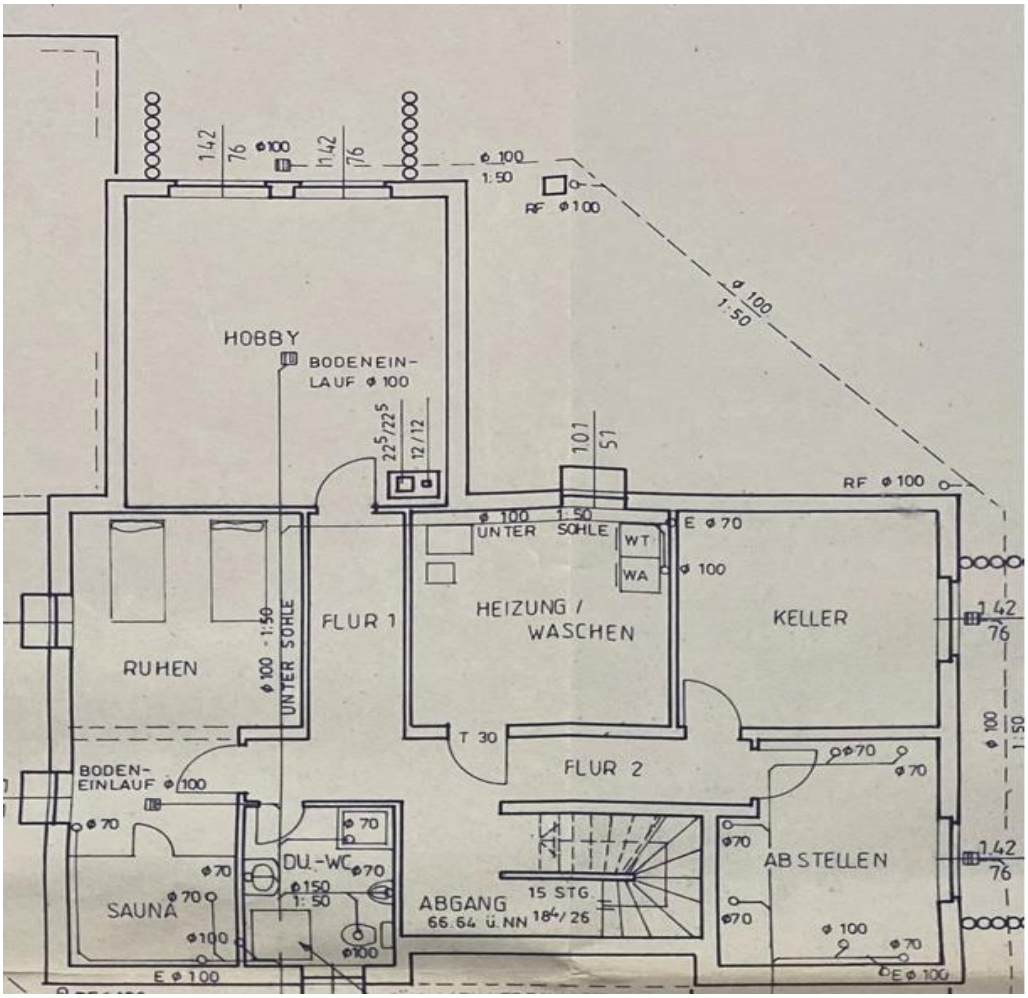
Die zweite Wohneinheit befindet sich im ausgebauten Obergeschoss des Zweifamilienhauses und ist über eine separate Hauseingangstür erreichbar. Diese Einheit bietet eine Wohnfläche von ca. 89 m².

Im Jahr 1998 erfolgte ein Aufbau über der Halle, wodurch eine weitere Wohneinheit mit insgesamt ca. 84 m² entstanden ist, die sich über zwei Etagen erstreckt. Diese Wohneinheit verfügt über einen separaten Zugang und ist über die seitlich am Haus angebrachte Treppe erreichbar.

Wohneinheit 1 (Haupthaus Erdgeschoss und Kellergeschoss):

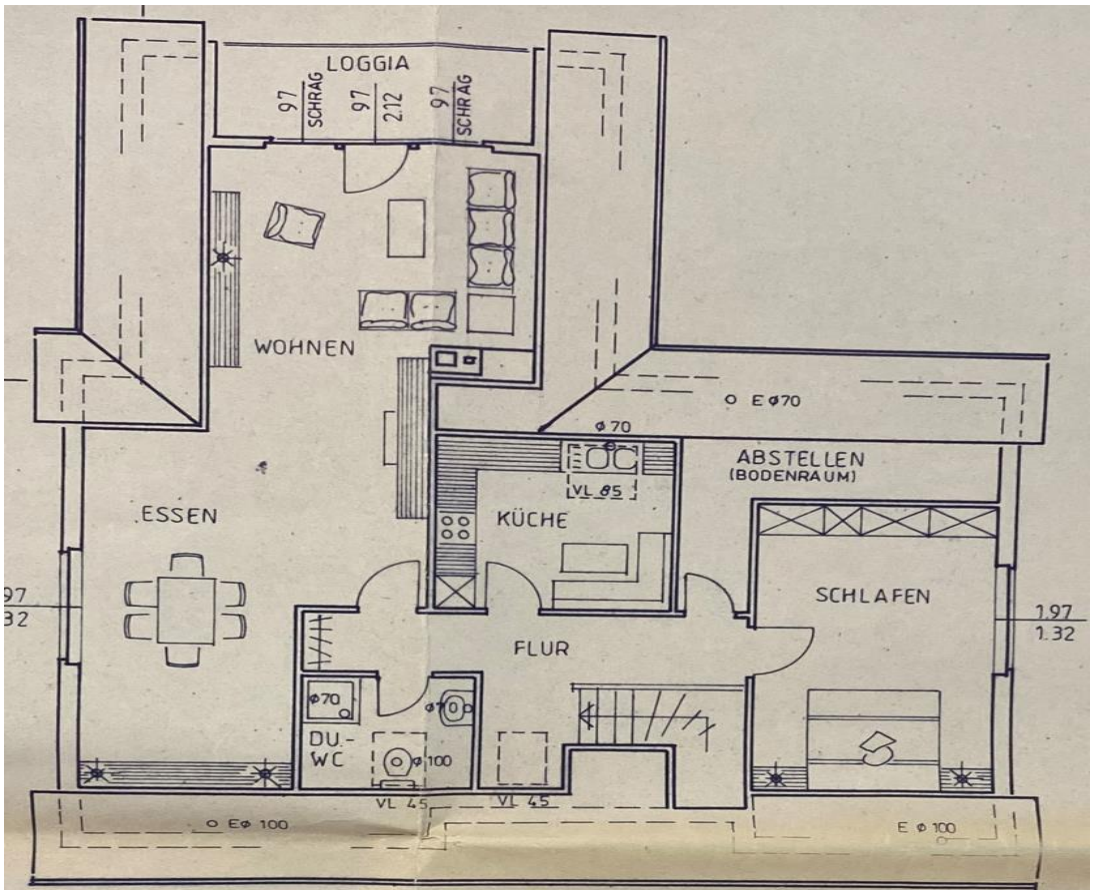
Über die Diele erreichen Sie alle Räumlichkeiten dieser Wohneinheit. Auf der linken Seite befindet sich das Gäste-WC, und die Küche. Geradeausgelegen gelangen Sie zum Herzstück der Wohneinheit, dem mit ca. 68 m² großen Wohn-Ess- und Kaminzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Über die Terrasse gelangen Sie außerdem in den traumhaft angelegten Garten mit Teich. Von der Diele aus rechts gelegen, befindet sich ein Flur, der zum Schlafzimmer und zum Badezimmer führt. Neben dem Eingang zum Flur, befindet sich der Abgang zum Kellergeschoss. Diese Wohneinheit ist vollunterkellert, sodass ausreichend Nutzfläche im Keller zur Verfügung steht. Neben dem Heizungs- und Waschraum gibt es hier weitere vier Räume, einen Partyraum mit Theke und Ausgang zum Garten und ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Einer der Räume wurde z.B. zuletzt als Gästezimmer genutzt. Die Wohnfläche dieser Wohneinheit beträgt ca. 126 m² zzgl. der Nutzfläche im Keller. Links neben der Eingangstür befindet sich die extra große Garage (3,36m x 8,34m) mit Zugang zum Garten.


GARAGE
- 0.25
69.15 ü.NN
WOHNEN
ÜBERDACHTE
TERRASSE
ESSEN
KAMIN
SCHLAFEN
FLUR
DIELE
±0.00
69.40 ü.NN
WC
WDF.
BAD


HOBBY
BODENEIN-
LAUF ⌀ 100
RUHEN
FLUR 1
HEIZUNG /
WASCHEN
KELLER
FLUR 2
BODEN-
EINLAUF ⌀ 100
SAUNA
DU.-WC
ABGANG
66.64 ü.NN
15 STG
18 4/26
ABSTELLEN

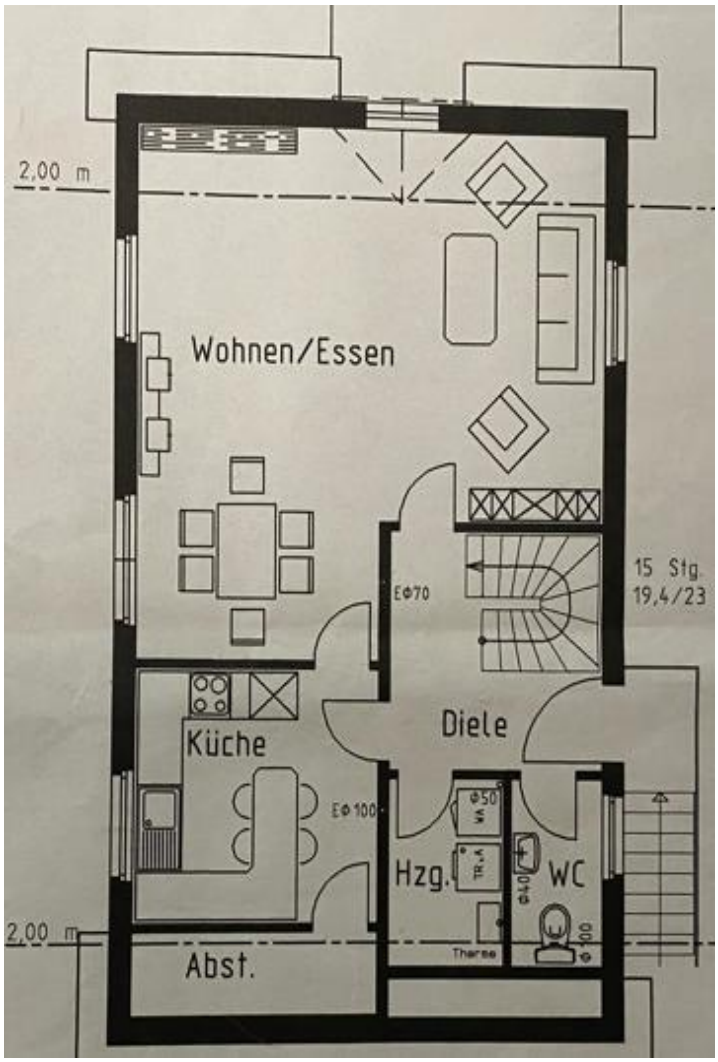
<u>Wohneinheit 2</u> <u>(Haupthaus Dachgeschoss)</u>

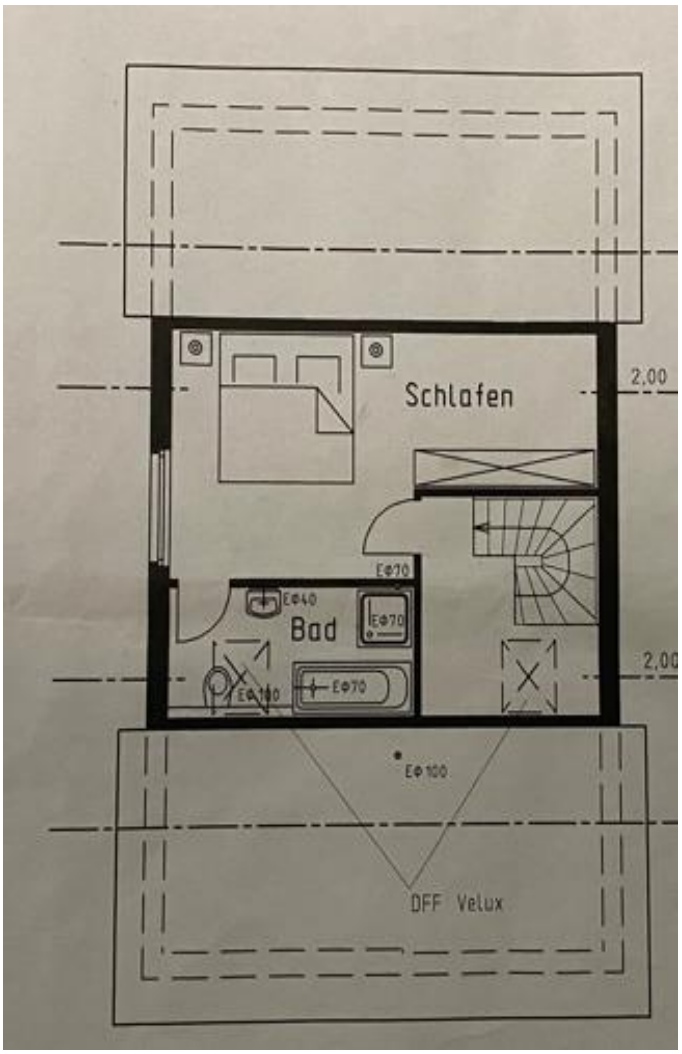
Die zweite Wohneinheit des Haupthauses erreichen Sie über die rechte Hauseingangstür. Über eine Treppe gelangen Sie in den Flur des ausgebauten Dachgeschosses. Auf der rechten Seite befindet sich das Schlafzimmer, daneben ein Abstellraum und die Küche. Linksgelegen erreichen Sie das Badezimmer mit Dusche. Gegenübergelegen gelangen Sie in das großzügige Wohn- Esszimmer, welches mit ca. 40 m² ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Über das Wohnzimmer erreichen Sie die überdachte Loggia mit Blick in den Garten und auf die anliegenden Felder. Diese Wohneinheit wird aktuell von der Mutter der Eigentümerin bewohnt und dort häuslich durch die Angehörigen gepflegt. Daher wird diese Wohneinheit auch nicht freigezogen, sondern vermietet verkauft. Der Mutter der Verkäuferin soll im Rahmen des Verkaufs ein lebenslanges Wohnrecht oder einen Mietvertrag auf Lebenszeit eingeräumt werden (gegen die Zahlung einer vereinbarten Miete oder Verringerung des Kaufpreises). Die gesamte Wohnfläche dieser Einheit beträgt ca. 90 m².



<u>Wohneinheit 3</u> <u>(Anbau über der Halle, Obergeschoss und Dachgeschoss)</u>

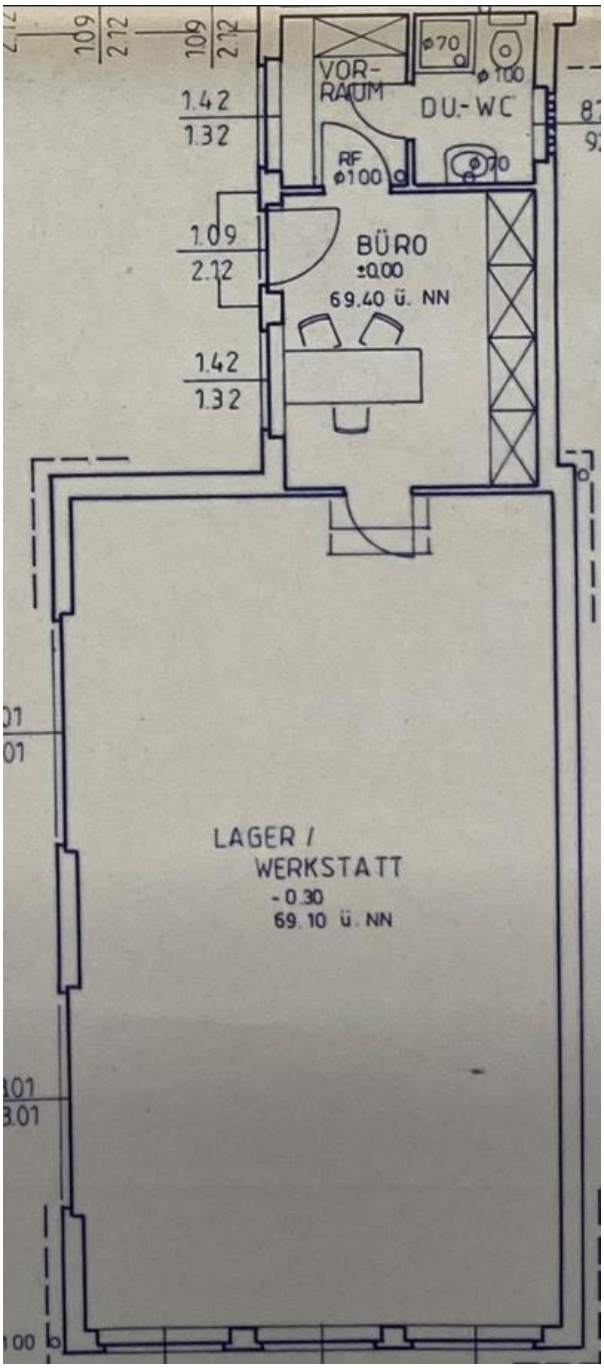
Die sich über 2 Etagen erstreckende Wohneinheit, wurde im Jahr 1998 als Aufbau der bestehenden Halle errichtet und bietet durch den separaten Eingang und die Aufteilung einen „Haus im Haus“ Charakter. Der Eingang befindet sich seitlich am Haus und ist über eine Außentreppe erreichbar. Hier gelangen Sie in die Diele des Obergeschosses. Dort befinden sich ein Gäste-WC, der Heizungsraum, die Küche inklusive Abstellraum und das ca. 35 m² große Wohn- Esszimmer. Über das Wohnzimmer erreichen Sie die großzügige Dachterrasse, welche über dem Büroraum entstanden ist. Über eine Wendeltreppe in der Diele erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss. Hier gibt es neben einer Empore im Flur noch das Hauptbadezimmer der Wohneinheit, sowie das Schlafzimmer. Insgesamt bietet diese Einheit eine weitere Wohnfläche von ca. 85 m². Auch diese Wohnung ist zurzeit bewohnt und vermietet, wird aber im Falle eines Verkaufs nach Rücksprache mit dem Käufer zeitnah freigezogen.





Büro und Lagerhalle

Rechts neben der Hauseingangstür der 2. Wohneinheit, befindet sich ein weiter Hauseingang. Hier gelangen Sie in das ca. 13 m² große Büro. Linksgelegen erreichen Sie einen Vorraum, der zu einem weiteren WC mit Dusche führt. Vom Büro aus rechts, gelangen Sie durch eine verschließbare Tür in die 6,34m x 11,34m große Lagerhalle. Die Halle ist auch über zwei große, elektrische Garagentore, direkt über den Hof begehbar. Rechts neben der Halle ist im Jahr 2000 ein zusätzlicher Carport errichtet worden.



Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Recklinghausen

Das Objekt befindet sich in einem Gewerbemischgebiet im Stadtteil Alt-Marl. Die Stadt Marl liegt im Ruhrgebiet, im Bundesland. Nordrhein-Westfalen und ist Mitglied 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 Marl befinden sich u.a. der Naturpark Hohe Mark, der Haard Walking Park und der Vestische Golf Club.

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)