Exposé

Mit Feld und Wald vor der Terrasse, Doppelhaushälfte der Extraklasse!

Gladiolenstr. 25 in 45772 Marl

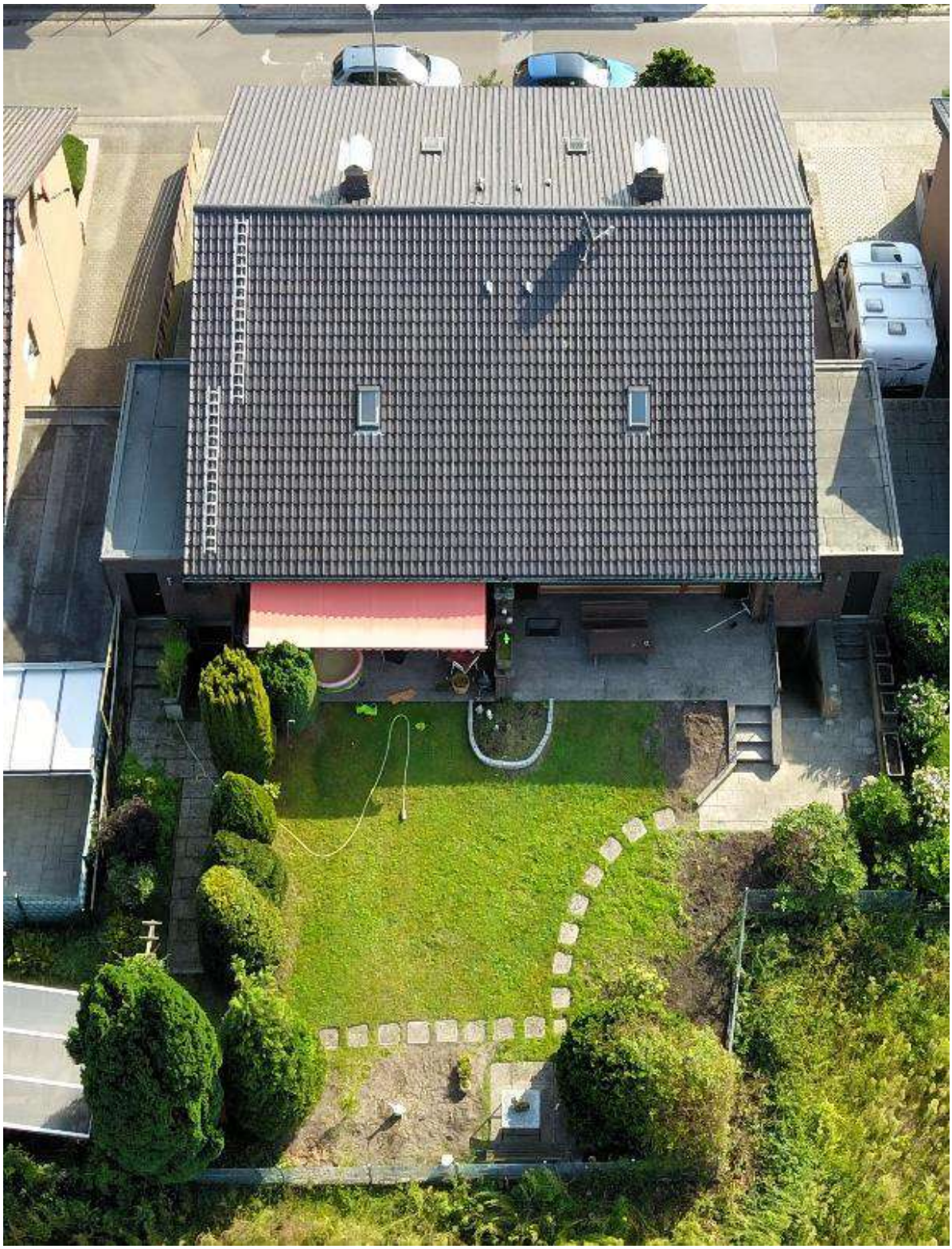
Wohnfläche	Ca. 130 m²
Nutzfläche	Ca. 100 m²
Zimmer	6
Grundstücksgröße	300 m²
Baujahr	1974

Kaufpreis: 310.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: MARK LAMPKA, TELEFON: 0163/4645091, E-MAIL: INFO@LAMPKA-IMMOBILIENMANAGEMENT.DE

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

Hausvorderseite von Ost nach West



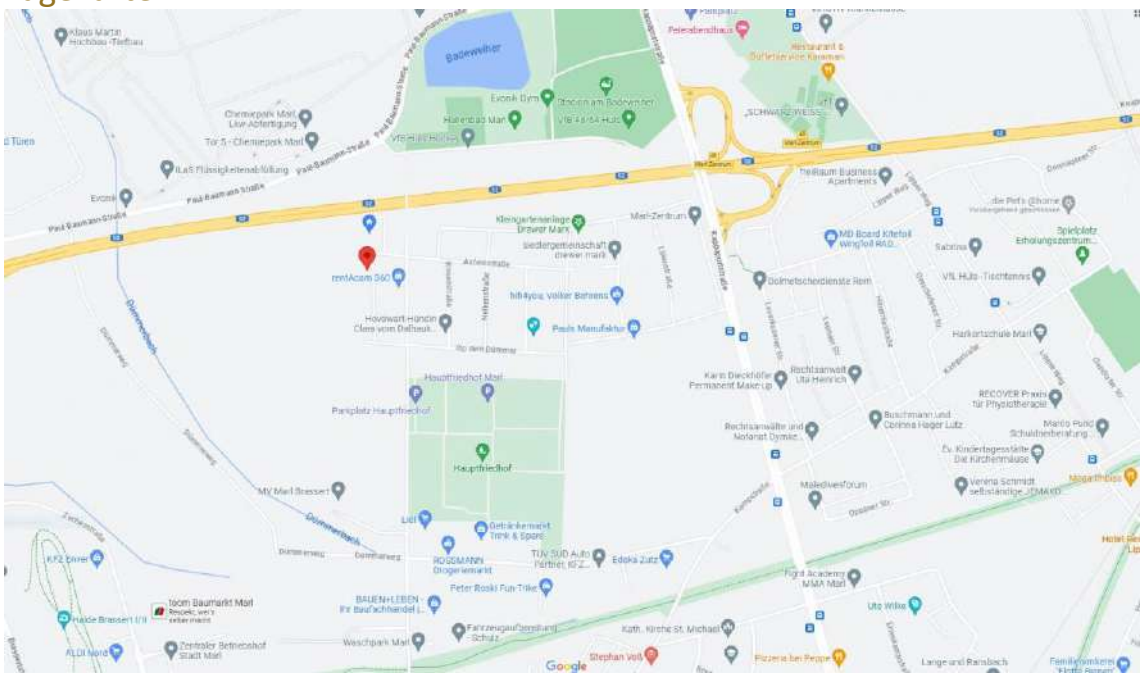
Gartenseite aus der Vogelperspektive

Eingangsbereich

Haustür seitlich

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Das Objekt Gladiolenstr.25 liegt verkehrsberuhigt in der Marler Blumensiedlung, einer Ruhe Oase mit direktem Kontakt zum Arenbergischer Forst und über die nahe L52 zu der Haard, einem Waldgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten der Erholung. Das beschauliche Münsterland liegt direkt dahinter. Im Umkreis von nur 3 km befinden sich u.a. unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, das Marien Hospital und die Paracelsus Klinik, Kindergarten und eine Sportanlage des VfB Hüls mit sämtlichen Sportabteilungen incl. Hallenbad der Stadt Marl. Zum Marler Stern und dem Rathaus sind es 2,5 km mit direkter Busanbindung in der Siedlung und vielfältigen Fußwegen.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 500 m
Schule	Ca. 3 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 0,5 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 4 km
Bushaltestelle	Ca. 200 m
Autobahn	Ca. 1 km
Bahnhof	Ca. 3 km
Marler Stern	Ca. 2,0 km

Übersicht Eingangs Bereich Straßenseite

Hausrückseite von Westen

Terrasse mit seitlichem Eingang zur Garage und Keller

Terrasse mit seitlichem Eingang zur Garage und Keller

Objektbeschreibung

Es ist eine massiv gebaute Doppelhaushälfte, die im Preis-Leistungs-Verhältnis der heutigen Immobilienlandschaft im Marl und Umgebung, nur noch schwer und wenn dann zu ganz anderen finanziellen Dimensionen zu bekommen wäre!

Im Erdgeschoss befindet sich neben einem Badezimmer auch ein Schlafzimmer, somit ist auf einer Etage alles gegeben, um bis ins hohe Alter in diesem Haus zu wohnen. Der außergewöhnlich großzügig gestalteter Eingangsbereich mit imposanter Treppenkonstruktion und stilvoller Wandverkleidung im Steindekor unterstreicht das Besondere dieses Objektes! Die Küche besitzt eine Durchreiche ins Esszimmer, was offen mit dem großen Wohnzimmer verbunden ist. Das absolute Highlight des Hauses ist die große Panoramaglasscheibe mit Blick über den Garten ins Feld bzw. Natur! Diesen unverbaubaren Blick gibt es nicht oft zu kaufen.

Im 1.Stock befinden sich 2 Schlaf / Kinderzimmer und ein Badezimmer. Alle Räume sind großzügig über einen Flur erreichbar.

Der voll ausgebaute Keller bietet viele Möglichkeiten, um sich zu verwirklichen. Ob Partykeller, Sauna oder Büro. Auch im Keller ist ein Badezimmer vorhanden. Es gibt eine Treppe aus dem Keller direkt, in den Garten, wo auch noch ein Werkzeugkeller unter der Garage erreichbar ist.

Der überschaubare Garten mit Terrasse bietet Platz zum Verweilen und die Möglichkeit sich gemütlich zu verwirklichen.

Der Badeweiher, ein bekanntes Highlight unter den Naturbädern, angrenzend an die Topanlagen des VfB Hüls, Kita und Hallenbad ermöglicht eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Das sehr nahegelegene Gewerbegebiet Zechenstraße / Dümmerweg bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und ermöglicht Ihnen durch die Nähe zudem auf das Auto verzichten zu können. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Umgebung exzellente Handwerksbetriebe und der Baumarkt Toom.

Das Arenbergischer Forst, welcher fußläufig in ein paar Minuten erreichbar ist, sorgt auch dafür, dass Sie auf der Terrasse sitzend durchaus das Wild des Forstes live beobachten können, wer hat das schon?!

Da die Siedlung (Tempo 30 und Durchfahrtsverbot) verkehrsberuhigt und nur für Anwohner freigegeben ist, haben Kinder und auch sie beim Spaziergang und Spielen die Freiheiten und Sicherheit, die ihresgleichen sucht.

Werkzeugkeller mit Eingang von der Terrasse

Terrassenaussicht auf Felder und den Arenbergischer Forst

Terrassenaussicht auf Felder und den Ahrenbergischen Forst mit dem Keller & Garageneingang

Flurbereich mit großzügiger Treppenanlage

Fluransicht mit Treppe zum Obergeschoß und Keller

Wohnzimmer mit riesigem Panoramafenster in die Natur

Wohnzimmer seitlich

Wohnzimmereingang und Esszimmer mit Durchreiche zur Küche

Das Esszimmer

Kinderzimmer_Nr.1

Kinderzimmer_Nr.1

Küche

Durchreiche Esszimmer

Küche

Küche

Bad Erdgeschoss

Bad Erdgeschoss

Kellertreppe mit Vorraum

Energieraum Wasseranschluss

Heizungsraum

Heizungsinstallation

Hobbyraum Keller

Hobbyraum Keller

Badezimmer Keller

Badezimmer Keller

Mehrzweckraum Keller

Mehrzweckraum Keller

Treppenaufgang Obergeschoss

Flur Obergeschoss

Kinderzimmer Obergeschoss

Kinderzimmer Obergeschoss

Schlafzimmer Obergeschoss

Schlafzimmer Obergeschoss

Lagerraum Obergeschoss

Lagerraum Obergeschoss

Duschbad Obergeschoss

Eckdaten

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	Gladiolenstr.25 in 45772 Marl
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Marl-Drewer Nord Blumensiedlung

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	310.000€
Provision	Provisionsfrei
Verfügbar ab	ab sofort
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 130 m²
Nutzfläche	Ca. 100 m²
Grundstücksgröße	Ca. 300 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separater WCs	0
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	2
Anzahl Kellerräume	4

Bauweise

Baujahr	1974
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Ja, Vollkeller ausgebaut
Anzahl Stellplätze	1 Außenstellplatz 1 Garage
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	1987
Befeuerung	ÖL
Heizungsart	Heizkörper, Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	ja, ca. 20 m²
Rollläden/Jalousien	Ja

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	500 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone
Fernsehanschluss	Satellit

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	62 / Marl
Grundbuch-Blatt-Nr.	739 von Marl
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Keine!
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	**Jahr**
Neues Dach	Ca. 2003
Neue Velux Dachfenster	Ca. 2003

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	07.09.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	269,6 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	H
Wesentlicher Energieträger	Öl

Kontakt und Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Mark Lampka
E-Mail-Adresse	info@lampka-immobilienmanagement.de
Telefonnummer	0163 / 4645091
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 17-19 Uhr, Sa. & So. 11 – 18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
Internet	www.lampka-immobilienmanagement.de
Offene Besichtigung	Nein
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu.