Exposé

Ihre Doppelhaushälfte mit Erbpacht in der Blumensiedlung, hier lebt man gerne!

Adresse: Veilchenstr.24 in 45772 Marl

Wohnfläche	Ca. 150 m²
Nutzfläche	Ca. 80 m²
Zimmer	6
Grundstücksgröße	937 m²
Baujahr	1959
Erbpacht	Ja!

Kaufpreis: 180.000€ (provisionsfrei)

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

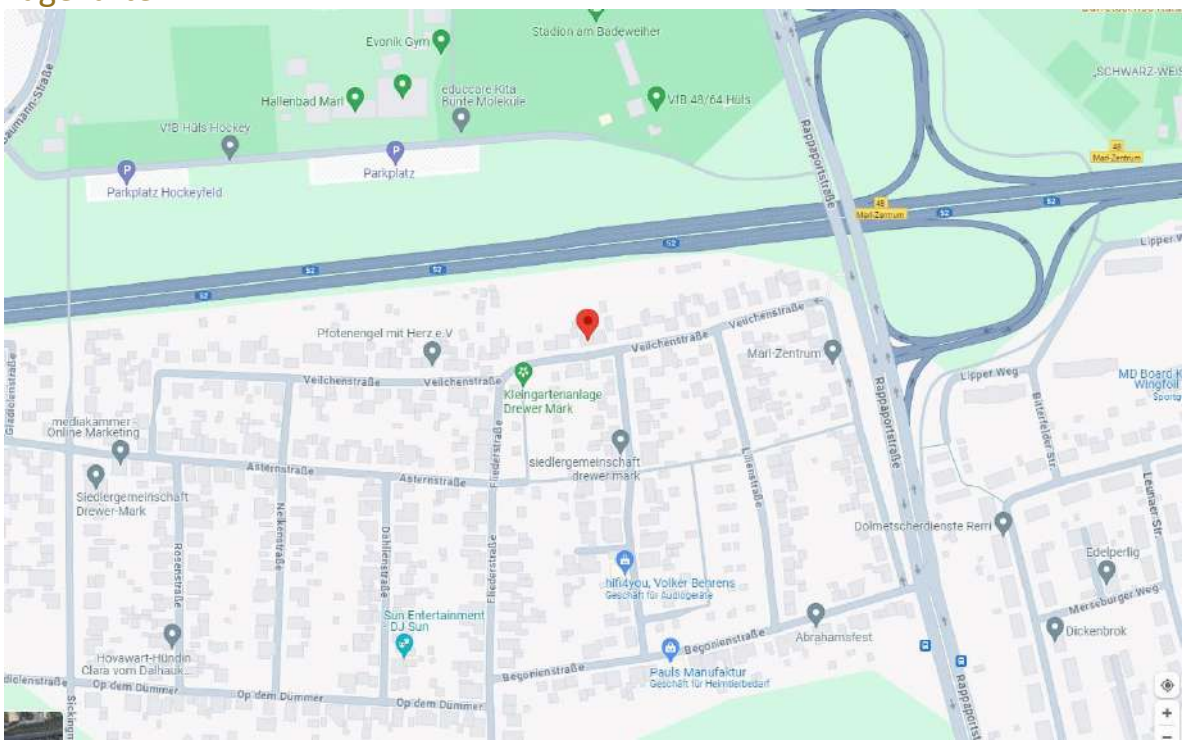
DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

Eingangsbereich Südseite Veilchenstraße 24

Haus seitlich, West/Ost Ansicht

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

In ruhiger Lage der Blumensiedlung (verkehrsberuhigt) mit direkter Anbindung über die nahe A52 zu der Hard, einem Waldgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten der Erholung. Hier können Sie aus dem Wohnzimmer noch Rehe in der Abenddämmerung beobachten! Das beschauliche Münsterland liegt direkt dahinter.

Im Umkreis von nur 3 km befinden sich u.a. unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, dass Marien Hospital und die Paracelsius 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. Der Chemiepark ist fußläufig zu erreichen!

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

Entfernungen

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

Übersicht Garagenhof mit Garteneingang

Garagenhof mit Kellereingang

Kellereingang Garagenhof

Terrassenansicht Erdgeschoß _01

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 gut gestaltete Eingangsbereich, bringt Sie direkt in alle Räumlichkeiten! Die Küche besitzt ein Durchgang ins Esszimmer, was offen mit dem großen Wohnzimmer verbunden ist. Jedoch ist es möglich, das Wohnzimmer durch Schiebetüren vom Esszimmer zu trennen. Durch den Anbau im Essbereich ist der Blick in den Garten immer gegeben und durch eine zusätzliche Terrassentür auch leicht zu erreichen.

Im 1.Stock befinden sich 3 Zimmer und ein Badezimmer. Alle Räume sind großzügig über einen Flur erreichbar. Die Gestaltung der Räume und Aufteilung obliegt ihnen. Das Highlight im 1.Stock ist die Dachterrasse mit dem Blick in den Garten hinein!

Der voll ausgebaute Keller bietet viele Möglichkeiten, um sich zu verwirklichen. Ob Partykeller, Sauna oder Büro. Es gibt eine Treppe aus dem Keller direkt, in den Garagen /Einfahrtsbereich.

Der selten große Garten mit Terrasse bietet Platz zum Verweilen und die Möglichkeit sich gemütlich zu verwirklichen. Ein Paradies für Kinder und Eltern. Hier bleibt kein Wunsch unerfüllt!

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.

Terrassenansicht Erdgeschoß_02

Terrassenaussicht vom Norden

Terrassenaussicht_03

Gartenansicht_01

Hausansicht Nord/Süd

Gartenansicht_02

Gartenansicht_03

Gartenansicht_04

Wohnzimmer_01

Gartenansicht_05

Wohnzimmer_02

Wohnzimmer_03

Flur mit Treppenhaus

Flur

Küche_01

Küche_02

Badezimmer Untergeschoß

Kinderzimmer

Schlafzimmer_02

Schlafzimmer_01

Schlafzimmer_03

Flur Obergeschoß

Badezimmer Obergeschoß

Wohnzimmer Obergeschoß_01

Wohnzimmer Obergeschoß_02

Wohnzimmer Obergeschoß_03

Terrasse Obergeschoß_01

Terrasse Obergeschoß_02

Küche Obergeschoß_01

Küche Obergeschoß_02

Schlafzimmer Obergeschoß_01

Schlafzimmer Obergeschoß_02

Kellerbereich, Vorraum mit Wasseranschluß

Solaranlagenspeicher mit Steuereinheit

Waschkeller mit Stromanschlußkasten

Mehrzweckraum Keller_01

Heizungsraum_01

Heizungsraum_02

Werkzeugkeller_01 mit Wandtresor

Luftansicht Nord/Süd

Luftansicht Süd/Nord

Luftansicht Süd/Nord

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	Veilchenstr.24, in 45772 Marl
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Blumensiedlung

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	180.000€
Provision	Provisionsfrei
Verfügbar ab	Ab sofort
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Nutzung bei Übergabe	Frei, nicht vermietet

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 150 m²
Nutzfläche	Ca. 80 m²
Grundstücksgröße	Ca. 937 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	2
Anzahl Kellerräume	3

Bauweise

Baujahr	1956
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Keller	Vollkeller
Garage	1
Anzahl Stellplätze	2 Außenstellplätze
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	1994
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	1 Stück, ca. 100 m²
Dachterrasse	1, ca. 16 m²
Kamin/Ofen	Nein

Photovoltaik-Anlage	Ja in 2022
Rollläden/Jalousien	Ja

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	z.B. 100 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone
Fernsehanschluss	Kabel

Flurstück & Grundbuch

Flur-Nr. & Gemarkung	64/Marl
Flurstück	20
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Erbpacht

Erbbaurechtzins pro Jahr	Rd. 4200€ -4800€ /Jahr
Restlaufzeit Erbbaurechtsvertrag	31 Jahre
Erbbaurechtsgeber	Evonik Marl
Vorliegendes Kaufangebot	Ja, 108.000 € (aus Jahr: 2023)

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.01.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	241 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	G
Wesentlicher Energieträger	Gas

Letzte Modernisierungen

Dach	2006
Badezimmer Erdgeschoss	2022
Leitungen	Wasser/Abwasser im Keller

Kontakt & 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.