# Exposé

## Großes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Siedlungslage!

**Das Grundstück ist teilbar und kann zusätzlich bebaut werden.**

*Adresse: Sickingmühlersstr.188, 45772 Marl*

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | ca. 168 m² (Erdgeschoss 86 m² + Obergeschoss 81 m² |
| **Nutzfläche Keller** | ca. 90 m² |
| **Zimmer** | 8 Zimmer |
| **Bäder** | 3 |
| **Grundstücksgröße** | 1844 m² |
| **Baujahr** | 1964 |

**Kaufpreis: 560.000€ (Verhandlungsbasis, provisionsfrei)**

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

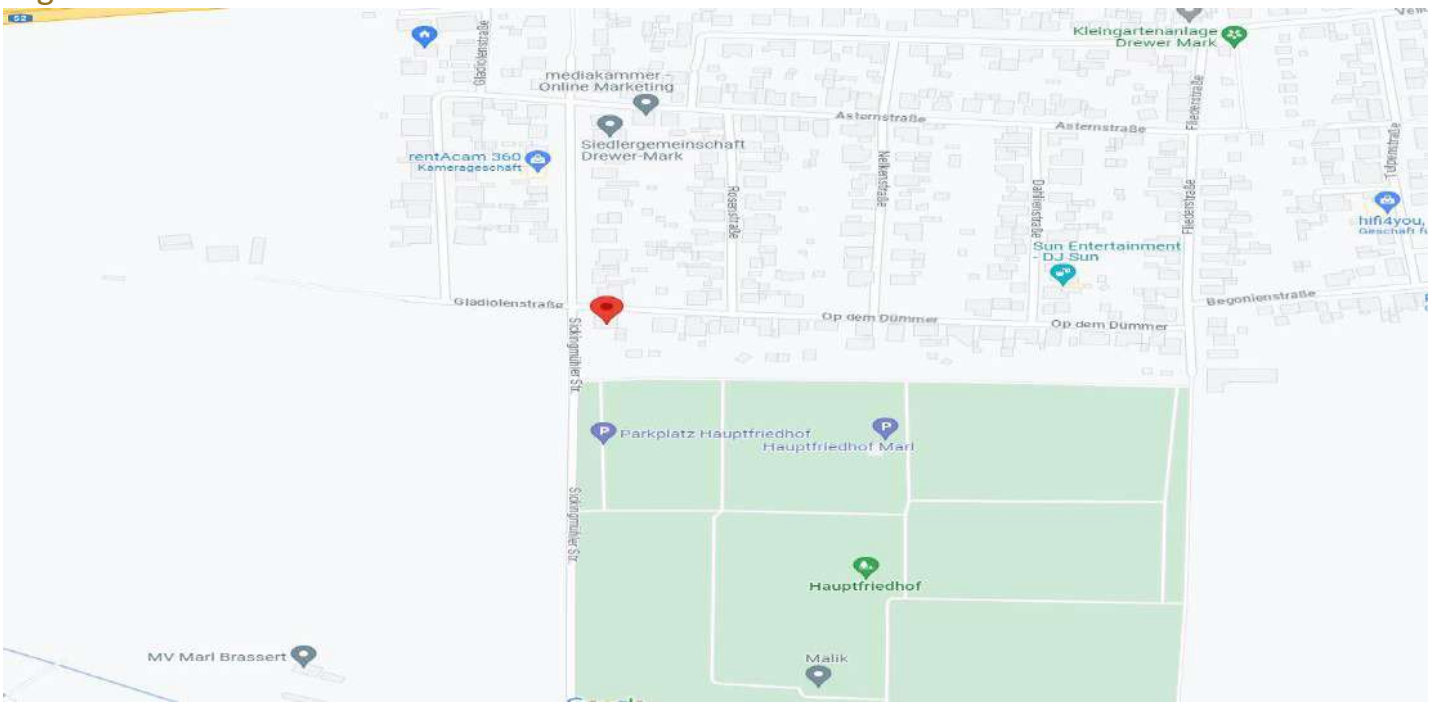
DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

**Hausansicht von Norden**

**Sicht aus Nordosten**

# Lage

## Lagekarte




## Lagebeschreibung

Das Objekt Sickingmühlerstr.188 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. 150 m |
| **Schule** | ca. 2 km |
| **Kindergarten/KiTa** | ca. 200 m |
| **Ärztliche Versorgung** | ca. 3 km |
| **Bushaltestelle** | ca. 30 m |
| **Autobahn Anschlussstelle** | ca. 500 m |
| **Bahnhof** | ca. 3 km |
| **Einkaufszentrum Marler Stern** | Ca. 2 km |

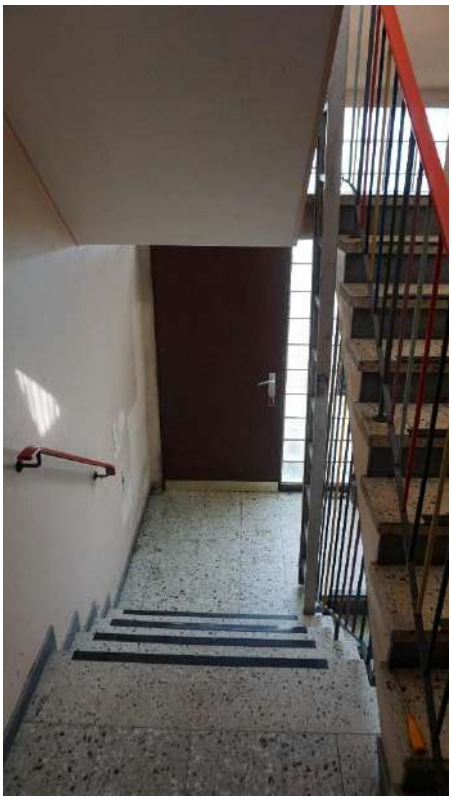
**Garageneinfahrt**

**Ostansicht**

**Westansicht**

**Hausansicht aus dem Garten**

**Weitläufiger Garten umsäumt das Haus nach Süden**



**Hausflur mit Eingang**

**Kellertreppe**

**Ausgebauter Keller/Kellergang**

**Gasanschluss Keller**

**Heizungsanlage**

**Waschküche**

**Keller Badezimmer**

**Ausgebauter Kellerraum mit Tageslicht_01**

**Ausgebauter Kellerraum mit Tageslicht** _02

**Kaminzimmer Keller_01**

**Kaminzimmer Keller_02**

**Kamin**

**Flur Erdgeschoß**

**Tageslicht Badezimmer Erdgeschoß**

**Küche_01 EG**

**Küche_02 EG**

**Wohnzimmer Erdgeschoß_01**

**Wohnzimmer Erdgeschoß_02**

**Wohnzimmer Erdgeschoß_03**

**Wohnzimmer Erdgeschoß_04**

**Wohnzimmerausblick nach Westen**

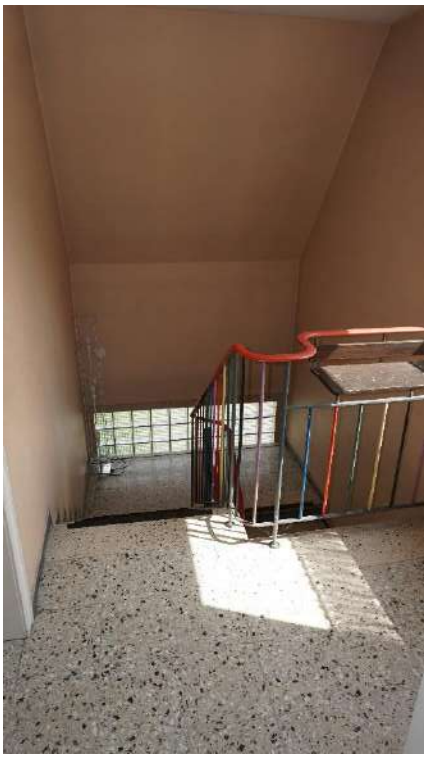
**EG_Zimmer_01_01**

**EG_Zimmer_01_02**

**EG_Zimmer_01_Aussicht zum Garten**

**EG_Zimmer_02_01**

**EG_Zimmer_02_02**



**Treppenhaus zum Obergeschoß**

**DG_Zimmer_01_01**

**DG_Zimmer_01_02**

**DG_Zimmer_02_01**

**DG_Zimmer_02_02**

**DG_Zimmer_03_01**

**DG_Zimmer_03_02**

**DG_Zimmer_04_01**

**DG_Küche_01_02**

**DG_Küche_01_01**

**DG_Küche_01_02**

**DG_Flur**

**DG_Badezimmer**

**DG_Abstellkammer**

**Aufgang Dachboden_01**

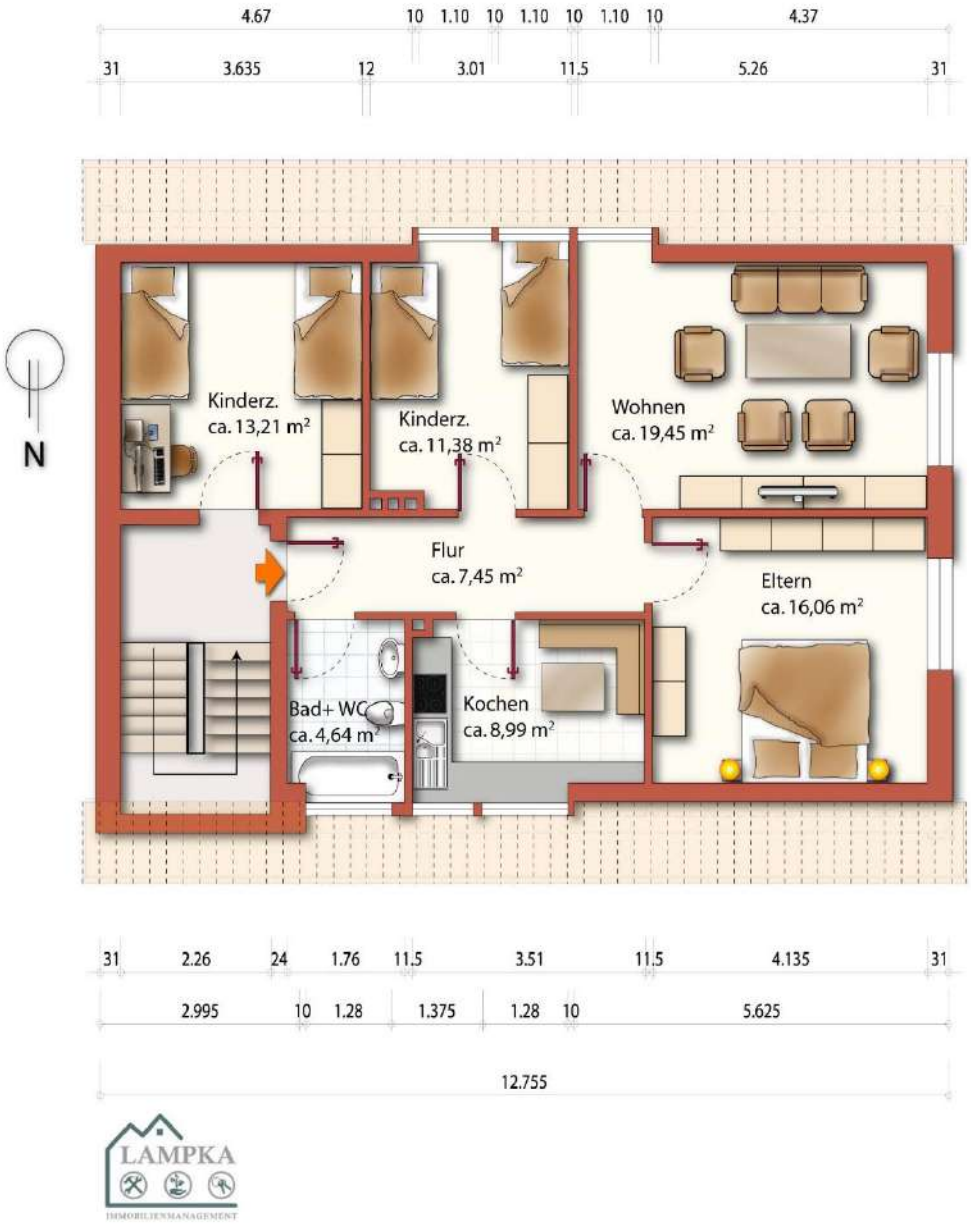
**Aufgang Dachboden_02**

**Dachboden_01**

**Dachboden_02**

**Dachboden_03**

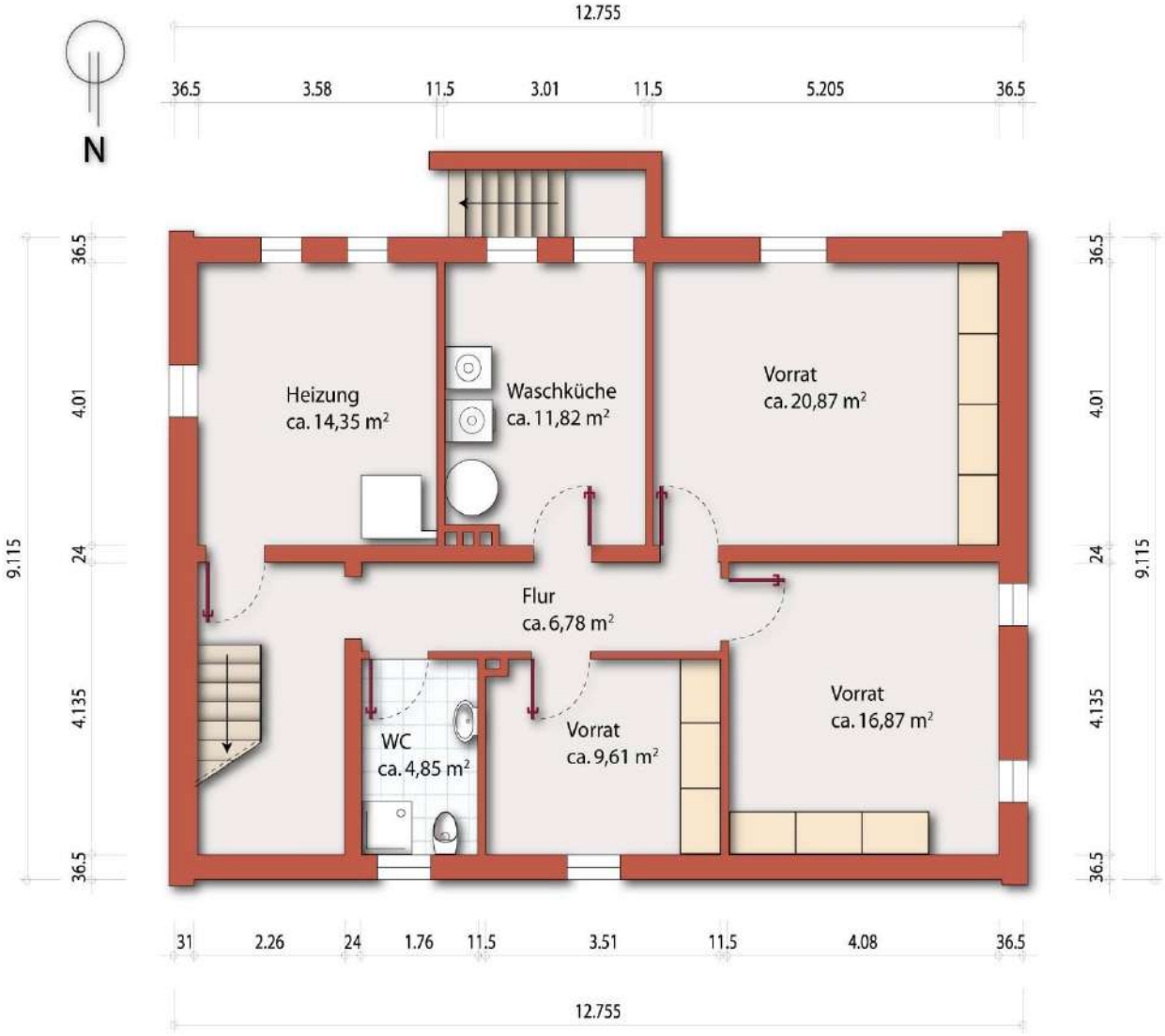
# Grundrisse




1. Obergeschoss

LAMPKA
IMMOBILIENMANAGEMENT

## Erdgeschoss




LAMPKA
IMMOBILIENMANAGEMENT

## Keller

# Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus Sickingmühlestr.188 befindet sich an einer ruhigen Seitenstraße in der Blumensiedlung mit direkter Sicht auf Felder und das arenbergischer Forst.

Der äußerst großzügige Garten in südlicher Richtung grenzt an einen Spazierweg, der entlang des parkähnlichen Friedhofs verläuft.

Da das Gartengrundstück im südlichen Teil über eine separate Zufahrt direkt von der Sickingmühlerstraße verfügt, besteht die Möglichkeit einer Doppelhaus Neubebauung! Aus diesem Grund bietet diese Immobilie eine einmalige Voraussetzung für Mehrgenerationen Nutzung. Das gibt auch bei der Finanzierung andere Perspektiven das Familienglück zu verwirklichen.

Die Blumensiedlung erfährt, seit einigen Jahren aufgrund vieler Übernahmen der Elternhäuser durch die junge Generation, eine kräftige Verjüngung und bietet für Sie und Ihre Kinder das perfekte Umfeld für eine ruhige und entspannte Wohnumgebung. Ein sehr aktiver, von Anwohner betriebener Siedlungsverein ermöglicht Ihnen bei Wunsch viele Möglichkeiten des Kennenlernens und der Kontaktknüpfung innerhalb der Blumensiedlung. Viele Aktivitäten für Jung und Alt bieten ein Wohlgefühl einer Gemeinschaft, die so nur noch selten in einer Stadt wie Marl zu finden ist.

Das Haus ist im Dachbodenbereich Klima und Energietechnisch komplett zu sanieren. Des Weiteren ist eine Sanierung / Erneuerung der Fenster notwendig. Es sind, um es auf den Punkt zu bringen, im ganzen Haus Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchzuführen.

Das Erdgeschoss bietet mit viel Tageslicht, kreative Möglichkeiten zur Neugestaltung. Der großzügige Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch große Fensterfronten aus und bietet einen wunderbaren Fernblick. Über den Flur sind Küche, Tageslichtbad, Abstellkammer und 2 Schlafzimmer erreichbar.

Das Obergeschoss ist in der gleichen Aufteilung gegliedert. 2 Gauben nach Ost / West vermitteln den Räumen zusätzliche Größe. Darüber hinaus besteht im OG noch die Möglichkeit den großen Dachboden auszubauen und damit einen erweiterten Wohnraum zu schaffen.

Da der Keller tageslichthell einsichtig ist, sind die hier schon vorhandenen Wohnqualitäten gut ausbaubar! Die großen Räumlichkeiten können gern zu Büro, Wellnessoase oder ähnlichen umgewandelt werden.

Wie bereits erwähnt, kann für das Grundstück, eine baurechtliche Teilung (einfach oder mehrfach) beantragt werden und ermöglicht so die Errichtung neuer Häuser auf dem Grundstück. Eine separate Zufahrt mit vorhandener Einfahrt und abgesenktem Bürgersteig ist bereits vorhanden. Diese Konstellation finden sie so schnell nicht mehr in Marl!

Der größte Arbeitgeber Evonik, in der Region ist fußläufig in knapp 5 Minuten erreichbar.

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, welches 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 (Temp.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.

# Daten im Überblick

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Zweifamilienhaus |
| **Adresse** | Sickingmühlerstr.188, 45772 Marl |
| **Stadt-/Ortsteil/Gemeinde** | Marl/Drewer Nord/Blumensiedlung |

## Kaufpreis & Verfügbarkeit

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis** | 560.000€ |
| **Provision** | Provisionsfrei |
| **Verfügbar ab** | Nach Vereinbarung bzw. sofort |
| **Aktuelle Nutzung** | Leerstand |
| **Nutzung bei Übergabe** | Frei |

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | Ca.168 m² |
| **Nutzfläche Keller** | Ca.90 m² |
| **Nutzfläche Dachboden** | Ca.70 m² |
| **Grundstücksgröße** | Ca.1844 m² |
| **Anzahl Zimmer** | 8 |
| **Anzahl Wohnzimmer** | 2 |
| **Anzahl Schlafzimmer** | 2 |
| **Anzahl Kinderzimmer** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer** | 3 |
| **Anzahl Arbeitszimmer** | 1 |
| **Anzahl Kellerräume** | 4 |
| **Anzahl zus. Abstellräume** | 3 |

## Bauweise

| | |
|---|---|
| **Baujahr** | 1964 |
| **Bauweise** | Massiv |
| **Dachform** | Satteldach |
| **Deckenhöhe (durchschnittlich)** | 2,5 m |
| **Anzahl Etagen (inkl. Keller)** | 3 |
| **Anzahl Wohneinheiten** | 2 |
| **Keller** | Ja, ausgebauter Vollkeller |
| **Anzahl Stellplätze** | 2/3Außenstellplätze<br>2 Garagen |
| **Elektroinstallation** | 3-adrig, komplett 1983 |
| **FI-Schalter** | Vorhanden |

## Heizung

| | |
|---|---|
| **Baujahr Heizung** | 1998 (Gastherme ist defekt) |
| **Befeuerung** | Gas |
| **Heizungsart** | Heizkörper |

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

| | |
|---|---|
| **Terrasse** | Ja |
| **Balkon** | Nein |
| **Kamin/Ofen** | ja |
| **Rollläden/Jalousien** | Ja |
| **Dachgauben** | ja |
| | |

## Internet & Fernsehen

| | |
|---|---|
| **Internetgeschwindigkeit** | Bis 500 MBit/s je nach Anbieter möglich |
| **Internetanbieter** | Individuell zu beantragen |
| **Fernsehanschluss** | Kabel, Satellit |

## Flurstück & Grundbuch

| | |
|---|---|
| **Flur/Flurstücks-Nr.** | 64 / 367 + 377 |
| **Grundbuch-Blatt-Nr.** | von Marl 8116 |
| **Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen** | Nein |
| **Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster** | Nein |

## Letzte Modernisierungen

| **Modernisierungsmaßnahme** | **Jahr** |
|---|---|
| Neue Heizung | nein |
| Kernsaniert | nein |
| | |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| **Energieausweis-Art** | Bedarfsausweis |
| **Energieausweis gültig bis** | 05.07.2033 |
| **End-Energieverbrauch/-bedarf** | 335,7 kWh/(m²*a) |
| **Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)** | H |
| **Wesentlicher Energieträger** | Gas |

# 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. |