

## Exposé

Marl-Lenkerbeck: Familienfreundliches  
Reihenmittelhaus mit zwei Terrassen,  
Garten Balkon und Garage!



## Blick in den Garten



## Eckdaten

Baujahr:	ca. 1976
Bauart:	Massivbau
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	renovierungsbedürftig
Derzeitige Nutzung:	frei
Wohnfläche:	ca. 115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	221 m <sup>2</sup>
Geschosse:	2
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Garten:	Objekt mit Garten

# Eckdaten

Fenstertyp:	Holz/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	07.03.2023
Baujahr lt. Energieausweis:	1976
Endenergieverbrauch:	250,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Öl
Fußbodenbelag:	Teppich, Fliesen
<b>Kaufpreis:</b>	<b>299.000,00 EUR</b>
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.



## Zweite Terrasse



## Ausstattung

- Baujahr 1976 - Massivbauweise
- Grundstück ca. 221 m<sup>2</sup>
- ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Wasser/- und Abwasserinstallation im Dachgeschoss vorbereitet
- Garten mit zwei Terrassen
- elektrische Markise
- Mülltonnenstellplätze
- zweiter Zugang zum Garten von der Garage aus oder durch ein Gartentor
- vollständige Unterkellerung
- Ölheizung aus dem Baujahr 1996
- Fenster aus dem Baujahr (Holz - Doppelverglasung)
- Satteldach aus dem Baujahr des Hauses, einfach isoliert
- Einbauküche
- Treppenlift innen vom Keller bis ins Obergeschoss
- zweiter Treppenlift von außen zum Kellerabgang

Frontansicht





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen zu Hause! Die Siedlung, in der unser neues Objekt steht, wurde in Mitte der 1970er Jahren gebaut und verfügt über eine gewachsene und gut funktionierende Nachbarschaft. Die Immobilie liegt in einer überwiegend von Anliegern genutzten Tempo 30 Zone. Zum Haus gehört ein gepflegter und liebevoll angelegter Garten mit zwei Terrassen und zusätzlichem Zugang von der Garage aus oder durch ein zusätzliches Tor. Der Garten gibt Ihnen die Möglichkeit zur Entspannung und viel Raum für spielende Kinder. Eine Garage mit elektrischem Tor, die von einer Stichstraße angefahren werden kann, rundet unser Angebot ab.

Sie betreten Ihr neues Zuhause über eine kleine, helle Diele mit einer Holzterrasse mit Metallgeländer, die ins Obergeschoss führt. Von der Diele aus gelangen Sie in Ihr gemütliches, helles, ca. 42 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu Ihrer Terrasse. Die großzügig gestaltete Terrasse bietet Ihnen eine wunderschöne Aussicht in den liebevoll angelegten und dennoch pflegeleichten Garten. Eine elektrische Markise bietet Schutz vor der Sonne beim Frühstück. Damit Sie die Sonne auch noch am späten Nachmittag genießen können wurde eine zweite Terrasse vor der Garage angelegt. Die Gartengeräte können Sie bequem in Ihrer Garage abstellen. Eine große Regentonnen erleichtert das Bewässern des Gartens in den Sommermonaten. Das nach hinten an dem Garten angrenzende Grundstück kann nicht bebaut werden, so dass Sie immer einen schönen Fernblick haben werden. Die Extra-Stellplätze für Ihre Mülltonnen sowohl vor als auch hinter dem Haus sorgen für Ordnung.

Die Küche des Hauses hat eine ansprechende Größe und wurde mit Fliesen ausgelegt. Bei Gefallen kann die Einbauküche kostenlos übernommen werden. Das Gäste WC im Erdgeschoss ist aus dem Baujahr des Hauses.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Dort befinden sich drei Schlafräume: ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und zwei Bäder. Das erste Bad ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet, das zweite Bad mit Toilette, Bidet und Waschbecken.

Hier gibt es morgens keinen Streit, wer zuerst ins Bad darf, gerade bei einer Familie mit Kindern. Vom Elternschlafzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Balkon mit Blick in den Garten. Der installierte Treppenlift vom Erdgeschoss ins Obergeschoss und in den Keller kann auf Ihren Wunsch hin deinstalliert werden. Durch den Treppenlift und den Hauszugang über nur wenige Stufen, kann dieses Haus sehr gut behindertengerecht umgebaut werden.

Der Dachboden ist einfach isoliert und bietet genügend Stauraum oder eine zusätzliche Ausbaureserve.

Der Keller des Hauses ist komplett gefliest und bietet drei Kellerräume. Dort befindet sich im Heizungsraum mit drei Öltanks und die in 1996 installierte Ölheizung. Eine Waschküche und ein großer Partykeller runden unser Platzangebot im Keller ab. Ein Zugang vom Garten in den Keller ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von Außen. Auch im Kellerabgang gibt es einen Treppenlift, so dass auch dieser Bereich behindertengerecht oder für einen Rollstuhlfahrer geeignet wäre.

Die Garage hat ein Tor mit elektrischem Antrieb.

Die Fenster des Hauses sind aus Holz und aus dem Baujahr der Immobilie.

Einziehen und sich Wohlfühlen! Bitte überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom guten Zustand dieser Immobilie!

Wir freuen uns auf Sie!

Frontansicht



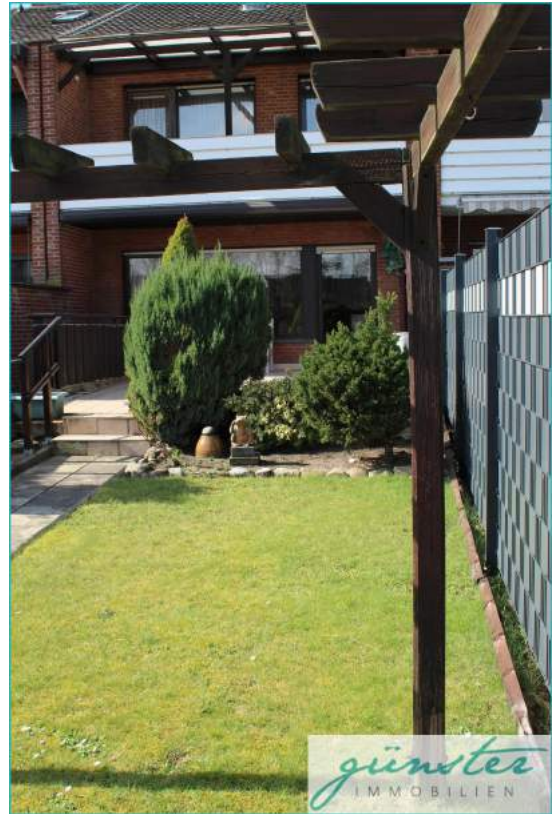
# Lage

Lenkerbeck ist eine ehemalige Bauerschaft im Gebiet der heutigen Stadt Marl in Nordrhein-Westfalen im Kreis Recklinghausen. Unser Objekt liegt in einer Straße mit Einfamilienhausbebauung. Ein Einkaufszentrum ist ca. 500 m entfernt und fußläufig erreichbar.

Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Lage des Hauses attraktiv für junge Familien. Eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung zum Haus sorgt für eine gute Verbindung in die Innenstädte von Marl und Datteln.

Marl ist eine große kreisangehörige Stadt im nördlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Mit 83.697 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2021) ist sie die zweitgrößte Stadt des Kreises Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster, laut Landesentwicklungsplan ein Mittelzentrum und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr.

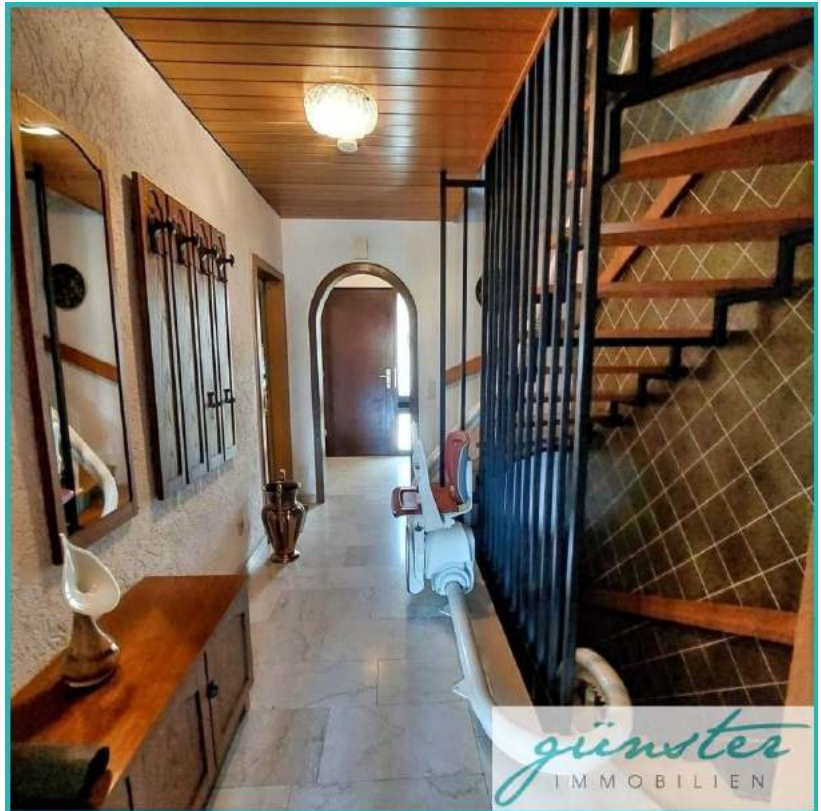




Rückansicht



Rückansicht



Diele im Erdgeschoss



Einbauküche





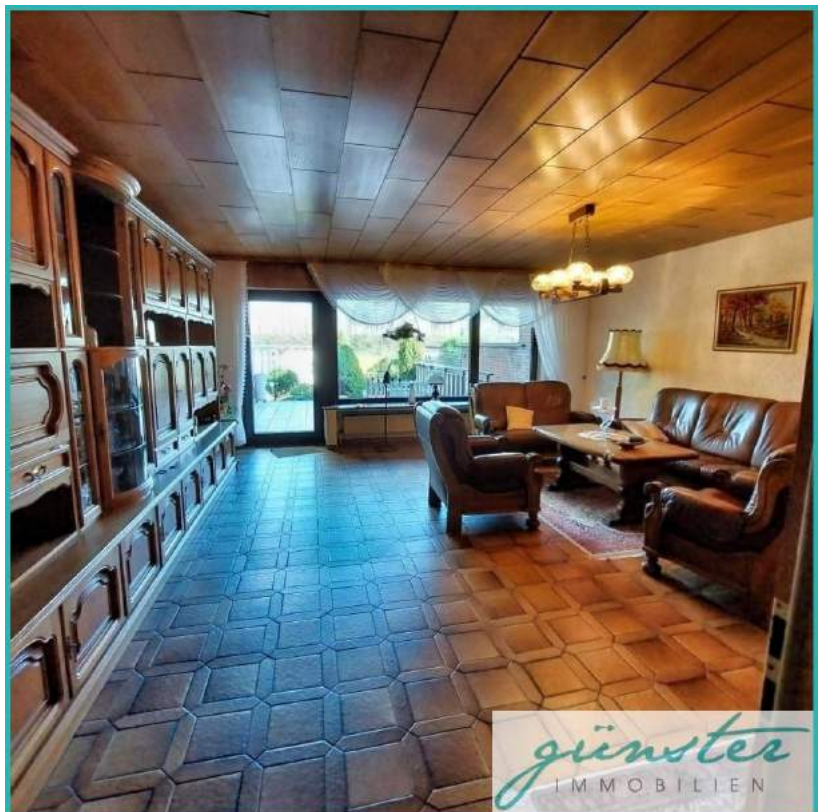
Einbauküche



Essbereich im Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Terrasse



Gäste-WC



Diele im Obergeschoss



Schlafzimmer mit Balkon





Überdachter Balkon



Blick in den Garten



Kinder-/ Bürozimmer I



Kinder-/ Bürozimmer II





Badezimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

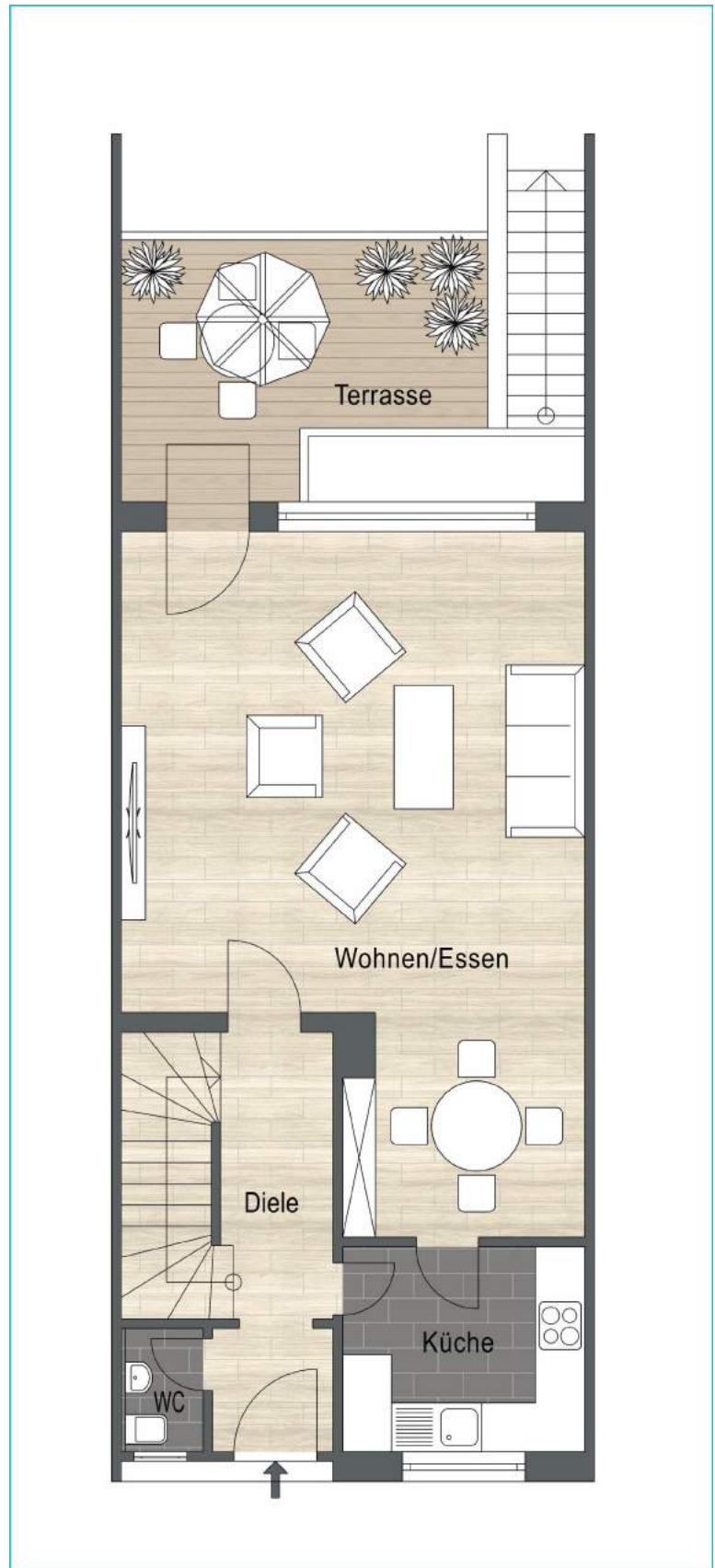


Diele im Kellergeschoss

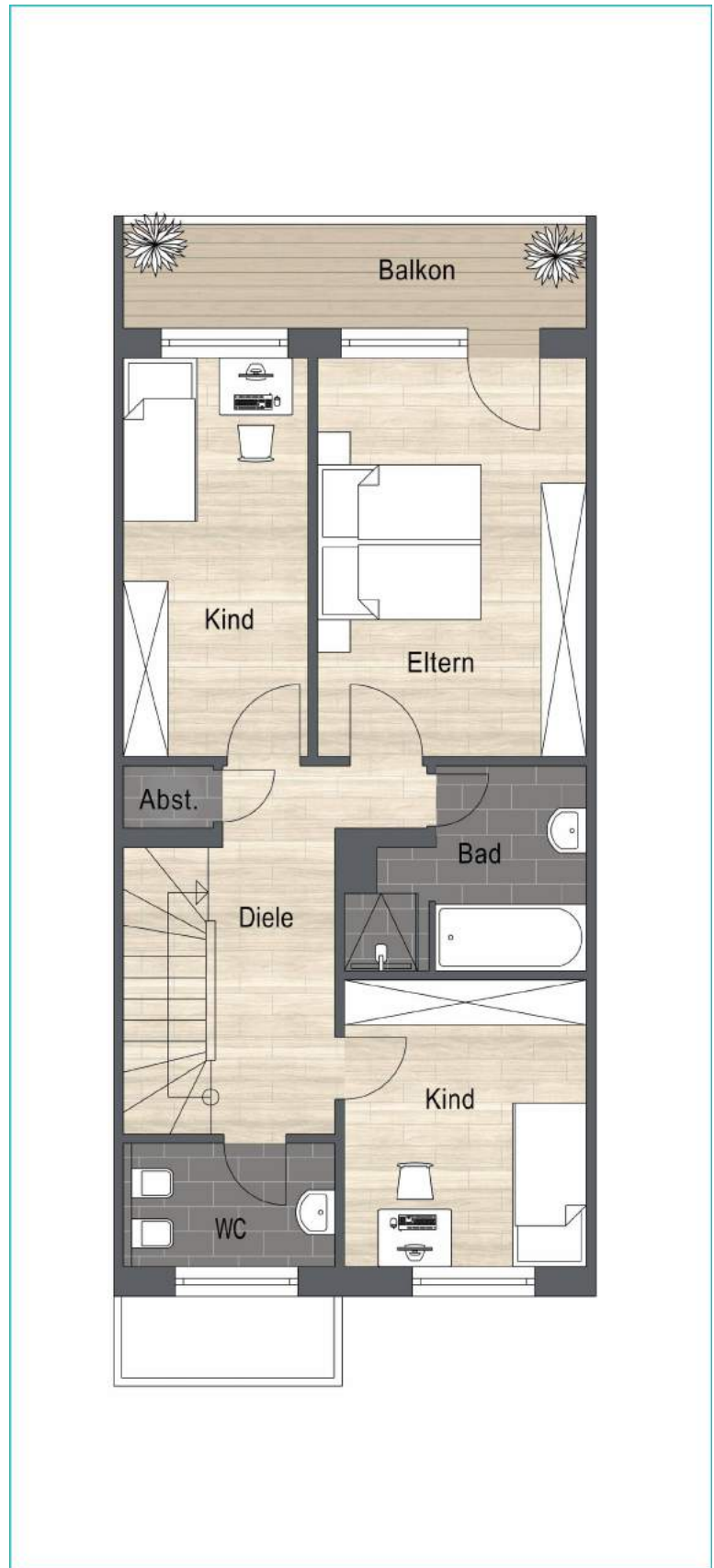


Partykeller



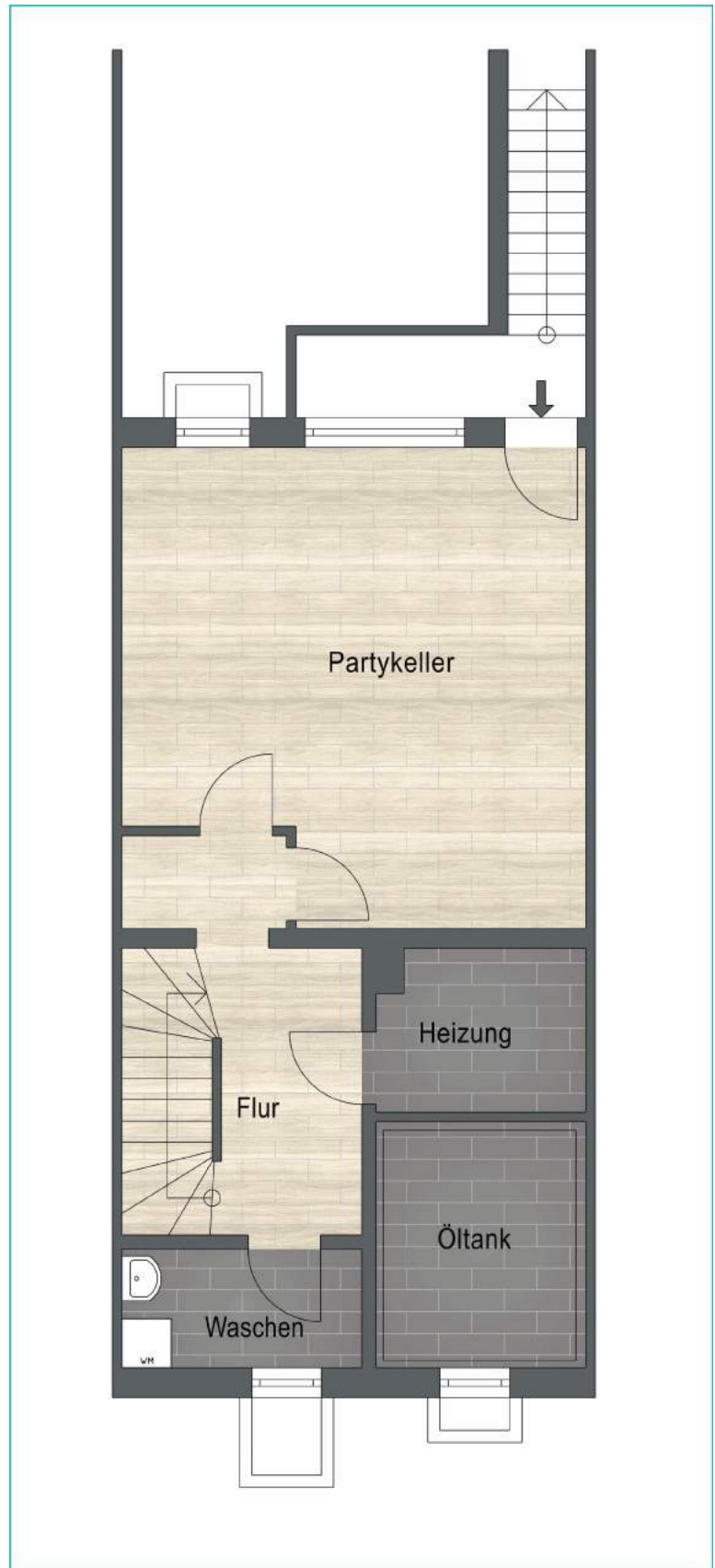


Grundriss Erdgeschoss - nicht maßstabsgetreu



Grundriss Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu





Grundriss Kellergeschoss - nicht maßstabsgetreu





### Hinweis:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages sind Provisionen zu zahlen. Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der Gebühr. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten. Es gelten die zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren.

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

#### § 1 Angebot und Angaben:

Das Immobilienangebot der Fa. Günster Immobilien und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch Günster- Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden. Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen. Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt. Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

#### § 2 Kontaktaufnahme:

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten. Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

#### § 3 Provisionsanspruch :

Die Tätigkeit der Maklerfirma Günster-Immobilien ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitvermittlung durch Günster Immobilien ist ausreichend. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht,

sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..) Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten. Bei Privaten Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Gerichtsstand Unna.