Marl

# Frisch Saniertes Wohn u. Geschäftshaus mit 8 WE+ Gewerbeeinheit in der Innenstadt von Marl-Hüls!

***Objektnummer: 25445012***

**KAUFPREIS:** 1.999.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 557,5 m$^2$ • **GRUNDSTÜCK:** 839 m$^2$

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25445012 |
| Wohnfläche | ca. 557,5 m² |
| Baujahr | 1908 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.999.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Wohn- und Geschäftshaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 244.45 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 801 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 11.12.2031 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 130.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1908 |

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

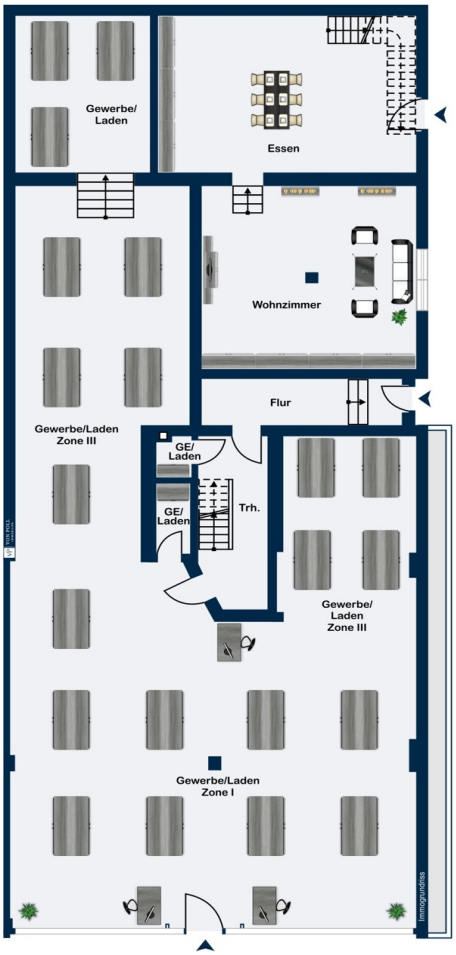
# Die Immobilie

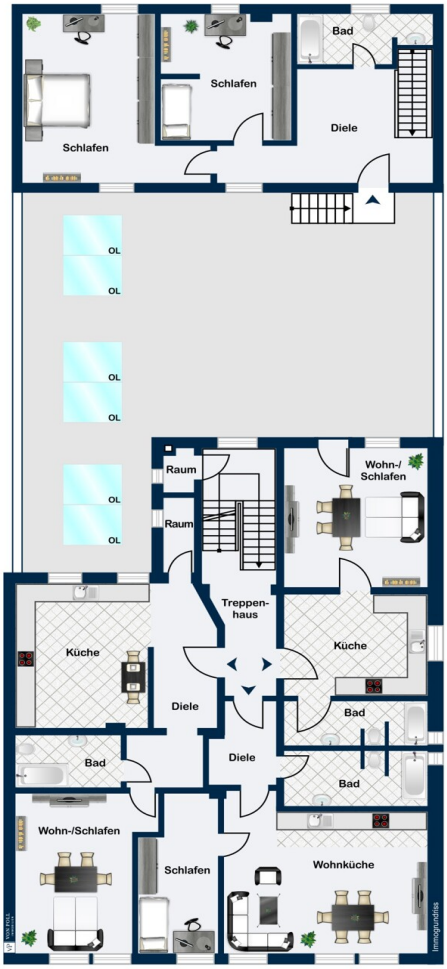
**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

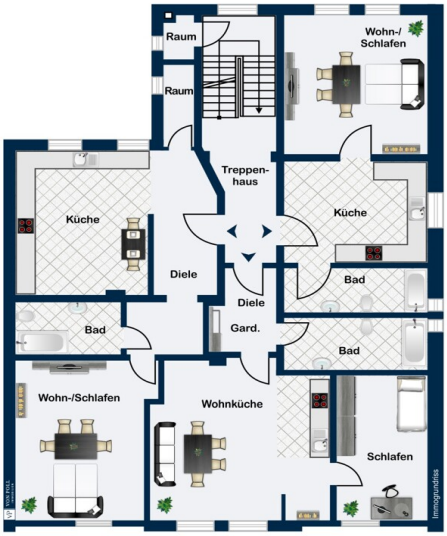
# Die Immobilie

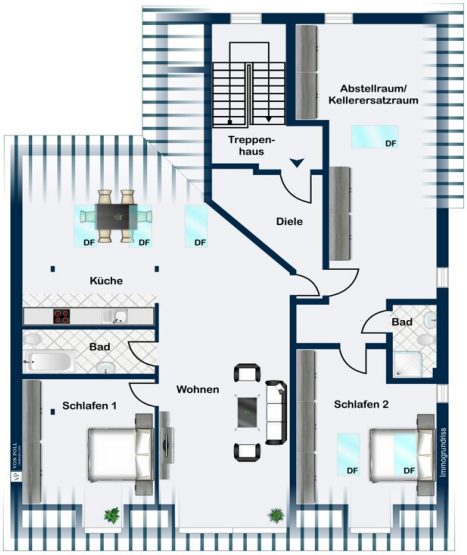
**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

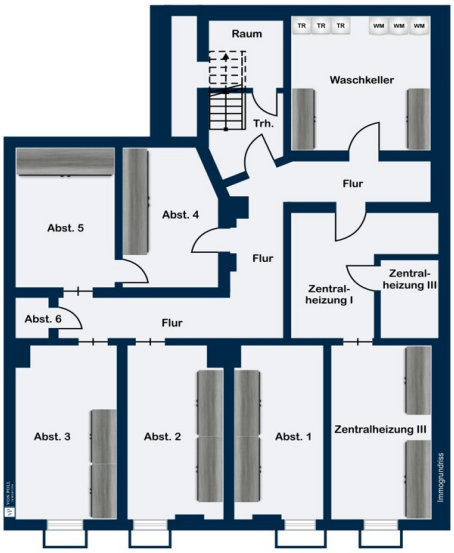
# Grundrisse




Schlafen
Schlafen
Bad
Diele
OL
OL
OL
OL
OL
OL
Raum
Raum
Wohn-/
Schlafen
Treppen-
haus
Küche
Küche
Diele
Bad
Diele
Bad
Bad
Wohn-/Schlafen
Schlafen
Wohnküche
Immoguardia


Raum
Raum
Wohn-/
Schlafen
Treppen-
haus
Küche
Küche
Diele
Bad
Diele
Gard.
Bad
Bad
Wohn-/Schlafen
Wohnküche
Schlafen
Immogrundriss


Abstellraum/
Kellerersatzraum
Treppen-
haus
DF
Diele
DF
DF
DF
Küche
Bad
Bad
Wohnen
Schlafen 1
Schlafen 2
DF
DF




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Ein erster Eindruck

Dieses sanierte Mehrfamilienhaus wurde auf einen modernen Ausstattungsstandard gebracht.
Dabei wurde großer Wert auf Qualität, Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt. Mit seiner großen Ladeneinheit zur Gewerblichen Vermietung und seinen 8 Wohneinheiten bietet das Haus viel Potenzial für eine langfristige Kapitalanlage. Das Haus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1908 und wurde 2024-2025 umfangreich erneuert. Die Sanierungsarbeiten sind in der Endphase. Restnutzungsdauer 16-22 Jahre mit bis zu 6,3 % Steuerersparnis lt. Restnutzungsgutachten. Mit der Vermietung kann nun begonnen werden. Dies übernehmen wir gerne für Sie.

Gewerbeflächen

Erdgeschoss – vielseitig nutzbare Gewerbeeinheiten
Im Erdgeschoss befinden sich großzügige, helle Gewerbe- bzw. Ladenflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 262,95 m². Davon entfallen ca. 240,66 m² auf Nutzfläche, 3,79 m² auf Technikfläche und 18,50 m² auf Verkehrsflächen.

Die Gewerbeeinheit ist über den Hauptzugang im Erdgeschoss erreichbar und verfügt über großflächige Fensterfronten, die für optimale Sichtbarkeit und natürliche Belichtung sorgen. Dank der offenen Grundrisse können die Räume individuell auf verschiedene Nutzungskonzepte angepasst werden – ideal als Büro, Praxis, Ladenfläche, Ausstellungsraum oder Dienstleistungsbetrieb. Ein separater Eingangsbereich gewährleistet eine klare Trennung zwischen Kunden- und Arbeitsbereich. Sanitärbereiche und Nebenräume sind vorhanden, ebenso Anschlüsse für Küche oder Teeküche. Der Innenausbau lässt sich flexibel gestalten, um den Anforderungen der jeweiligen Nutzung optimal zu entsprechen.

Modernes Stadthaus
Etage 1 EG – 3 Zimmer – ca. 78,23 m² (EG-Anteil)
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur modernen Küche, ein Schlafzimmer
sowie ein Badezimmer.
Etage 2 OG – 2 Zimmer – ca. 61,94 m² (1. OG-Anteil)
Schlafzimmer, Diele und modernes Bad.
(Gesamtfläche inkl. 1. OG: ca. 140,17 m²)

Wohnungen 1-7
1. Obergeschoss:
Wohnung 1
– 2 Zimmer – ca. 38,80 m²
Wohnschlafraum, Küche, Bad.

Wohnung 2
– 2 Zimmer – ca. 47,41 m²
Schlafzimmer, Wohnküche, Bad.

Wohnung 3
– 3 Zimmer – ca. 58,33 m²
Wohnschlafraum, Küche, Bad, Diele und
kleiner zusätzlicher Raum.

2. Obergeschoss:
Wohnung 4
– 2 Zimmer – ca. 57,69 m²
Wohnschlafraum, Küche, Bad.

Wohnung 5
– 3 Zimmer – ca. 51,22 m²
Schlafzimmer, Wohnküche, Bad und Diele.

Wohnung 6
– 3 Zimmer – ca. 59,76 m²
Wohnschlafraum, Küche, Bad, Diele und kleiner Raum.

Dachgeschoss:
Wohnung 7
– 4 Zimmer – ca. 95,00 m²
großzügiger Wohn- und Kochbereich, zwei Schlafzimmer,
zwei Bäder, Diele und Abstellraum.

(Soll) Geplanten Mieten Wohnraum ca. 11,50 € den QM
548,50 qm x 11,50 € = 6.307,75€ (monatliche Miete)
p.a. 75.693 € netto Kaltmiete

(Soll) Geplante Miete Ladenlokal Gewerbe Erdgeschoss
240,66 qm x 10,00 € = 2.406 € (monatliche Miete)
p.a. 28.879 € netto Kaltmiete

Soll Mieteinnahmen gesamt p.a.
: 104.570 €

Das Dach wurde komplett neu aufgebaut und mit hochwertigem Falzblech eingedeckt. Velux-Dachfenster sorgen für helle Räume im Dachgeschoss. Die Fassade erhielt eine 16 cm Wärmedämmung (WDVS) und einen langlebigen Brillux-Lotus-Effekt-Anstrich. Straßenseitig präsentiert sich das Gebäude mit eleganter Putzfassade, seitlich mit moderner Blechverkleidung.

Alle Fenster und Türen wurden erneuert. Kunststofffenster mit Dreifachverglasung bieten hervorragende Dämmung. Wohnungstüren, Innentüren und Hauseingangstür sind neu und hochwertig ausgeführt.

In allen Wohnungen wurde neuer Estrich auf Trittschalldämmung verlegt. Großformatige 60x60-Fliesen, glatt gespachtelte Wände und helle Anstriche schaffen ein modernes Raumgefühl. Das Treppenhaus wurde mit Marmorkieselstufen in Anthrazit aufgewertet.

Die Bäder sind vollständig erneuert – mit bodengleichen Duschen, Badewannen aus Stahl/Acryl, hochwertigen Waschtischen, WCs aus Sanitärporzellan und verchromten Armaturen (Hans Grohe/Jungborn oder gleichwertig).

Das Haus ist an die Fernwärme angeschlossen. Neue Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und digitale Verbrauchserfassung sorgen für effiziente Wärmeverteilung und transparente Abrechnung.

Die Elektroanlage wurde vollständig erneuert. Jede Wohnung verfügt über moderne Steckdosen, TV- und Internetanschlüsse sowie eine Videosprechanlage mit Kamera. Die Kellerflächen wurden saniert, Böden und Wände erneuert. Jede Wohnung hat ein eigenes Kellerabteil. Der Innenhof ist neu gepflastert, Terrassen erhielten Abtrennungen mit Stabzäunen. Es stehen 2 Garagen und 3 Stellplätze zur Verfügung. Parkplätze am Markt in 3min Laufweg entfernt (Marktplatz Hüls)

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Ausstattung und Details

Dach & Fassade:
Das Dach wurde komplett neu aufgebaut und mit hochwertigem Falzblech eingedeckt. Velux-Dachfenster sorgen für lichtdurchflutete Räume im Dachgeschoss. Die Fassade erhielt eine 16 cm starke Wärmedämmung (WDVS) nach modernstem Energiestandard sowie einen langlebigen Brillux-Lotus-Effekt-Anstrich. Straßenseitig zeigt sich das Gebäude mit einer eleganten Putzfassade, seitlich mit pflegeleichter Blechverkleidung.
Fenster & Türen:
Sämtliche Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren wurden durch neue Kunststoffelemente mit Dreifachverglasung ersetzt und bieten hervorragende Wärmedämmung. Wohnungstüren, Innentüren und die Hauseingangstür sind neu, hochwertig gefertigt und mit modernen Beschlägen ausgestattet.
Innenausbau:
In allen Wohnungen wurde ein neuer Estrich auf Trittschalldämmung verlegt. Zeitgemäße, großformatige 60x60-Fliesen sorgen für ein einheitliches, modernes Erscheinungsbild. Decken und Wände wurden vollständig neu verputzt, gespachtelt und mit hochwertiger weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Das Treppenhaus erhielt eine stilvolle Aufarbeitung mit Marmorkieselstufen in Anthrazit, die dem Gebäude einen modernen Charakter verleihen.
Bäder & Sanitärausstattung:
Alle Bäder wurden komplett erneuert und mit geschmackvollen Fliesen versehen – Wandfliesen bis 1,20 m Höhe, im Dusch- und Wannenbereich raumhoch. Hochwertige Sanitärausstattung von Hans Grohe und Jungborn (oder gleichwertig) sorgt für langlebige Qualität und zeitloses Design.
Bodengleiche Duschen mit Edelstahl-Duschrinnen
Badewannen aus Stahl oder Acryl
Waschtische und WCs aus Sanitärporzellan
verchromte Armaturen in moderner Optik
Heizung & Energieversorgung:
Das Gebäude ist an die Fernwärme angeschlossen. In allen Wohnungen wurden neue Plattenheizkörper mit Thermostatventilen installiert. Die Verbrauchsmessung erfolgt digital über elektronische Messstellen und ermöglicht eine faire, transparente Abrechnung.
Elektroinstallation:
Die Elektroanlage wurde vollständig erneuert und entspricht aktuellen VDE-Normen. Jede Wohnung verfügt über eine moderne Ausstattung mit zahlreichen Steckdosen, TV- und Internetanschlüssen. Eine Videosprechanlage mit Kamera sorgt für zusätzlichen

Komfort und Sicherheit.
Keller & Nebenräume:
Die Kellerflächen wurden saniert, Böden erneuert und Wände hell gestrichen. Jede Wohnung verfügt über ein zugeordnetes Kellerabteil. Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt über moderne Zeitschalttechnik.
Außenanlagen:
Der Innenhof wurde neu gepflastert und ansprechend gestaltet. Terrassenbereiche erhielten neue Abgrenzungen mit Stabzäunen für mehr Privatsphäre. Es stehen 2 Garagen und 3 Stellplätze zur Verfügung.

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage des Marler Stadtteils Hüls, einem gefragten und gut entwickelten Teilmarkt der Stadt Marl. Das direkte Umfeld ist geprägt durch eine gewachsene innerstädtische Struktur mit einer ausgewogenen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen.

Die zentrale Position innerhalb des Stadtteils gewährleistet eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit – sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für Fußgänger. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, wodurch eine optimale Anbindung an das Stadtgebiet und die umliegenden Ortsteile besteht.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B225 und B226 sowie die Autobahnen A43 und A52 ist Marl hervorragend in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die umliegenden Städte des Ruhrgebiets – darunter Recklinghausen, Gelsenkirchen und Dorsten – sind in kurzer Zeit erreichbar.

Das stabile Umfeld mit einer soliden Nachfrage nach Gewerbeflächen, die zentrale Lage und die gute Erschließung machen den Standort zu einer attraktiven Investitionslage mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 130.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25445012 - 45772 Marl**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com