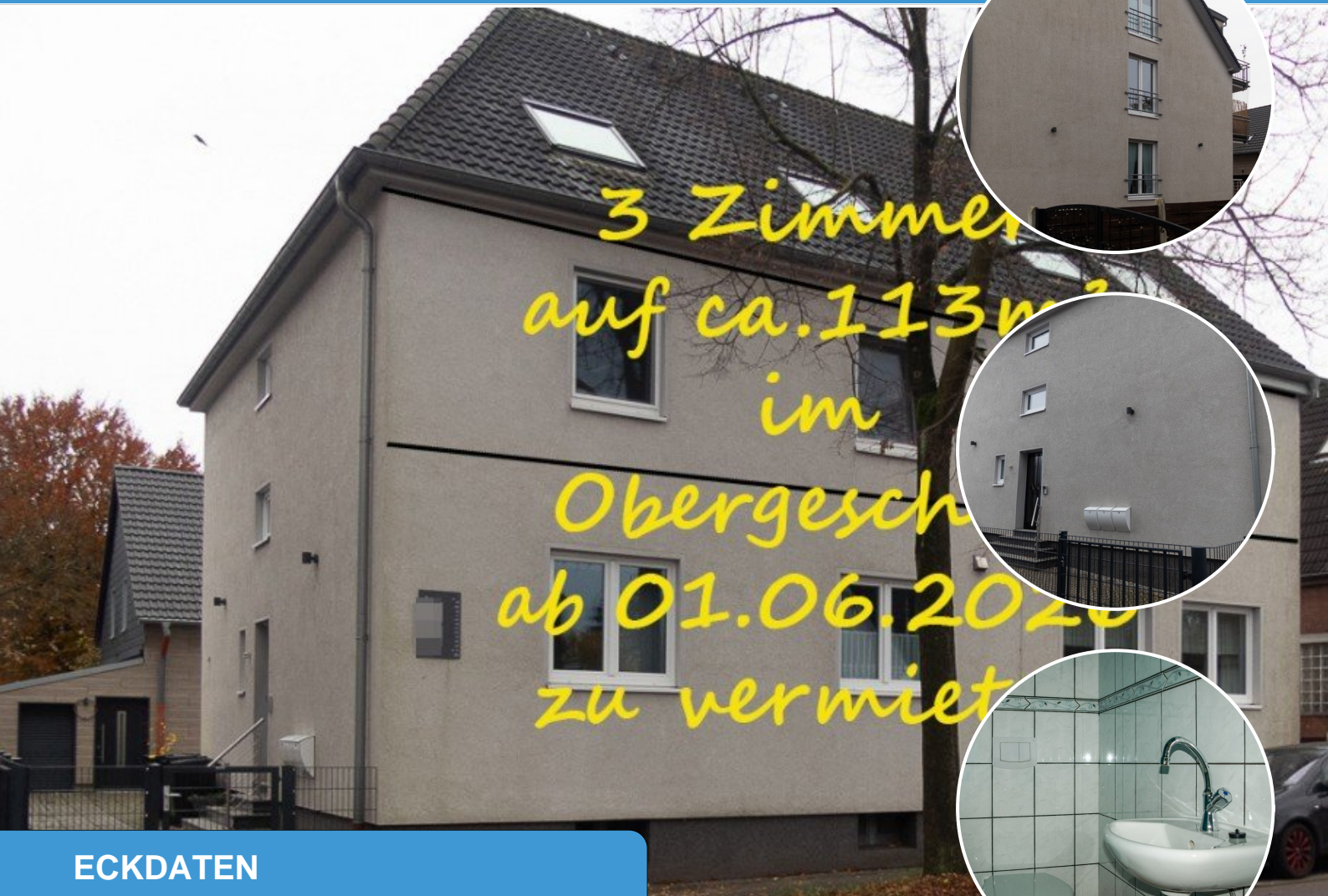


EXPOSÉ

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Alt-Marl - Ihr neues Zuhause in optimaler Lage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 45768 Marl
Baujahr: 1936
Letzte Modernisierung: 2010
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 113 m²
Kaltmiete pro m²: 9,29 €
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Warmmiete (ca.): 1.200,- €

**Kaltmiete
€ 1.050,-**

ImmobilienKontor Gaskow

Kardenstr. 62 a ° 45768 Marl ° Tel.: 02365 5016145
Fax: 02365 5016148 ° immokontor@gaskow.de ° www.immokontor-gaskow.de

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3,5 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9568



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	45768 Marl - Alt-Marl
Baujahr	1936
Letzte Modernisierung	2010
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	113 m ²
Kaltmiete	1.050,- €
Kaltmiete pro m ²	9,29 €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.200,- €
Kaution	2 Nettomieten
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	120,94 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-03-25
Energieausweis gültig bis	09-2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Wärmewert	120,94 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1936
Unterkellert	ja
Wohn- / Schlafzimmer	3,50
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.06.2026

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3,5 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9568



Objektbeschreibung:

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Alt-Marl - Ihr neues Zuhause in optimaler Lage!

Entdecken Sie diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 113,48 m², die sich im Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses befindet. Die Wohnung besticht durch ihre Ausstattung und ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein komfortables und praktisches Wohnen legen.

Hervorragende Lage und Infrastruktur

In Alt-Marl, am Rande des Riegefelds, profitieren Sie von einer attraktiven Lage mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe. Supermärkte, Fachgeschäfte und gemütliche Cafés sind fußläufig erreichbar, wodurch Ihnen ein bequemes und unkompliziertes Einkaufen im Alltag ermöglicht wird. Für Familien mit Kindern gestalten sich der Kindergarten und Schulen im direkten Umfeld als besonders vorteilhaft.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet, dass Sie auch ohne eigenes Fahrzeug mobil sind. Diverse Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und unkompliziert ans Ziel.

Helle, gut durchdachte Wohnräume

Das moderne Raumkonzept dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Der großzügige Wohn- und Essbereich (durch ein Leichtbauwand getrennt) mit ca. 53 m² und bodentiefer Verglasung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die große Fensterfront zum Balkon ermöglicht eine optimale Nutzung des natürlichen Lichts und schafft eine einladende Wohnatmosphäre.

Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet, sodass kurze Wege zum Essbereich ermöglicht werden. Das ruhige Schlafzimmer bietet Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und hat direkten Zugang zu dem großzügigen Tageslichtbad, das mit einem hängenden WC, einer Dusche, einer Badewanne und einem komfortablen Waschtisch ausgestattet ist - ideal für entspannte Wellnessmomente.

Zudem steht Ihnen ein Gäste- bzw. Kinder-/Arbeitszimmer zur Verfügung, das sich perfekt für Besuch oder Homeoffice eignet. Der großzügige Flurbereich und weitere Abstellmöglichkeiten runden das durchdachte Raumangebot ab.

Hochwertige Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist in einem top gepflegten Zustand und flexibel nutzbar. Hochwertige Laminatböden sowie moderne Anschlüsse für Satelliten-TV und ein LAN-Netz in allen Räumen garantieren Ihnen ein

angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld. Eine Video-Türsprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Kellerabteil, während der gemeinsam genutzte Wasch- und Trockenkeller die praktischen Bedürfnisse des Alltags abdeckt. Ihre Fahrräder können sicher auf dem Hof abgestellt werden.

Ihr zukünftiges Zuhause

Diese Wohnung hat bereits einem jungen Paar viele glückliche Momente geschenkt, und wir wünschen uns, dass auch eine neue Generation hier schöne Erinnerungen schaffen kann. Der geringe Renovierungsbedarf und der hervorragende Zustand der Wohnung ermöglichen es Ihnen, sofort einzuziehen, ohne dass Sie Handwerker engagieren müssen.

Der Mietpreis ist für die Größe und die gehobene Ausstattung der Wohnung mehr als angemessen. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von dieser wunderbaren Wohnung zu überzeugen. Wann dürfen wir Sie zu einer persönlichen Wohnentdeckung erwarten?

Gönnen Sie sich ein liebevolles Zuhause in Alt-Marl - hier wird Ihr Wohntraum Wirklichkeit!

Ausstattung:

- Ursprungsbaujahr 1936, Kernsaniert in 2009/2010
- massive Bauweise
- Satteldach
- Gäste-WC
- Masterbad mit Dusche und Wanne
- Fliesenspiegel in beiden Bädern türhoch, in der Dusche deckenhoch
- Kunststofffenster (3fachverglasung) mit Rollläden
- Heizung: Zentralheizung, Energieträger Gas -neuste Brennwerttechnik-
- Warmwasser über Boiler des Heizungssystems
- LAN Anschluss in jedem Raum
- Fussböden im Sanitärbereich Steinzeugfliesen, sonst Laminatboden
- Balkon

Lagebeschreibung:

Diese Wohnung, bietet eine attraktive Lage. für verschiedenen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus, was besonders für Pendler und Familien von Vorteil ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Zielen in Marl sowie in angrenzende Städte.

Ein zentraler Vorteil der Lage ist die Nähe zu wichtigen Point of Interest. In unmittelbarer Umgebung finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Das Einkaufszentrum "Marl-Center" liegt nur wenige

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3,5 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9568



Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Dienstleistungen. Zudem sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht.

Für Naturliebhaber gibt es zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung, die zu Erholungsaktivitäten einladen. Dies schafft eine ausgewogene Lebensqualität, die sowohl städtischen Komfort als auch ruhige Rückzugsorte bietet.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Wohnung in Marl eine zentrale Lage mit hervorragender ÖPNV-Anbindung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer ansprechenden Wohnumgebung bietet. Diese Aspekte machen die Immobilie für zukünftige Mieter attraktiv.

Sonstiges:

Wir freuen uns, Ihnen ein herausragendes Immobilienangebot präsentieren zu dürfen.

Bei Fragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Erleben Sie vielleicht Ihr neues Zuhause in einer gewachsenen, freundlichen Nachbarschaft und lassen sich bei einer Besichtigung mit uns zu Ihren eigenen Wohnideen inspirieren.

Objektbilder:



Copyright ImKo 9568 Seitenansicht Hofeinfahrt



Copyright ImKo 9568 Hauseingang v Schachtstr



9568 Gäste WC



9568 Kücheneinblick 1

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3,5 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9568



9568 Kücheneinblick 2



9568 Blick vom Esszimmer zum B



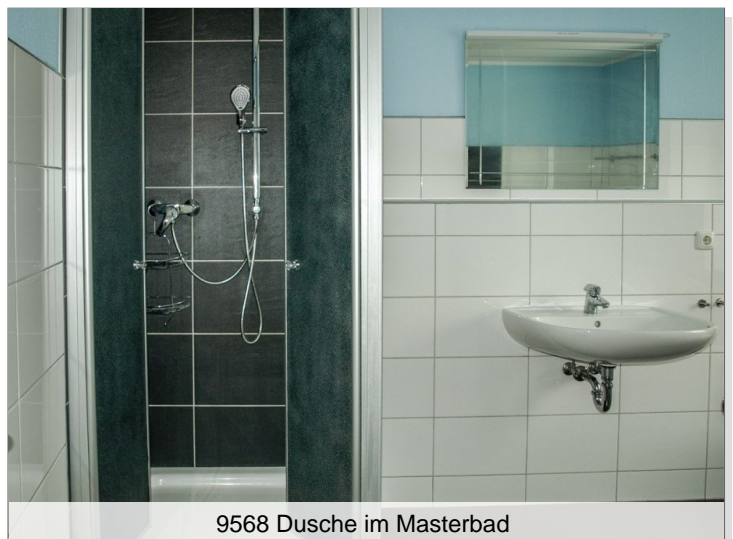
9568 Blick zum Balkon



9568 Schlafzimmer mit Blick ins



9568 beschr Wohnraum mit Kami



9568 Dusche im Masterbad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3,5 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9568



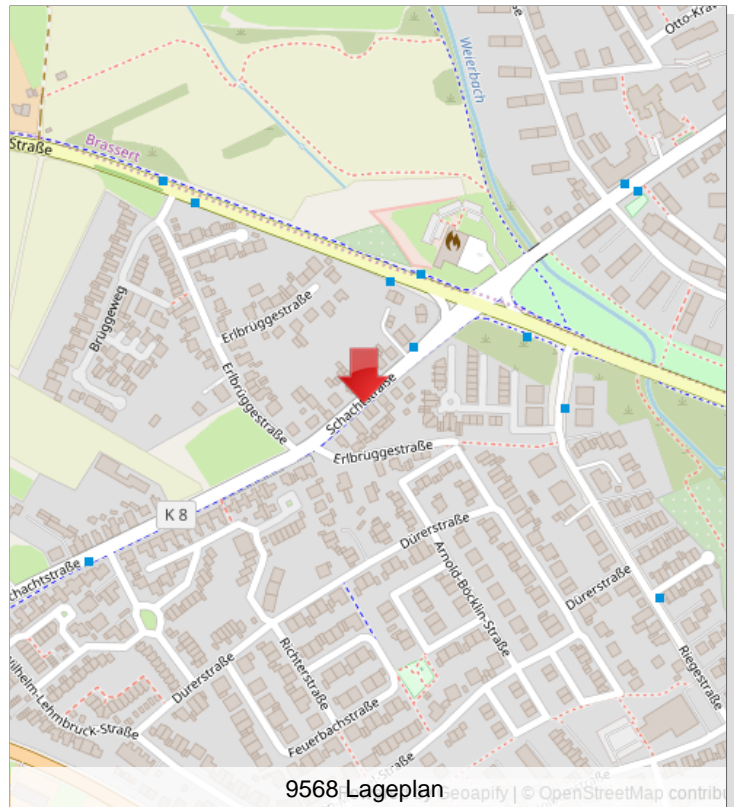
Copyright ImKoGa 9568 Masterbad



Copyright ImKoGa 9568 Hauseingang



Copyright ImKoGa 9568 Kinderzimmer

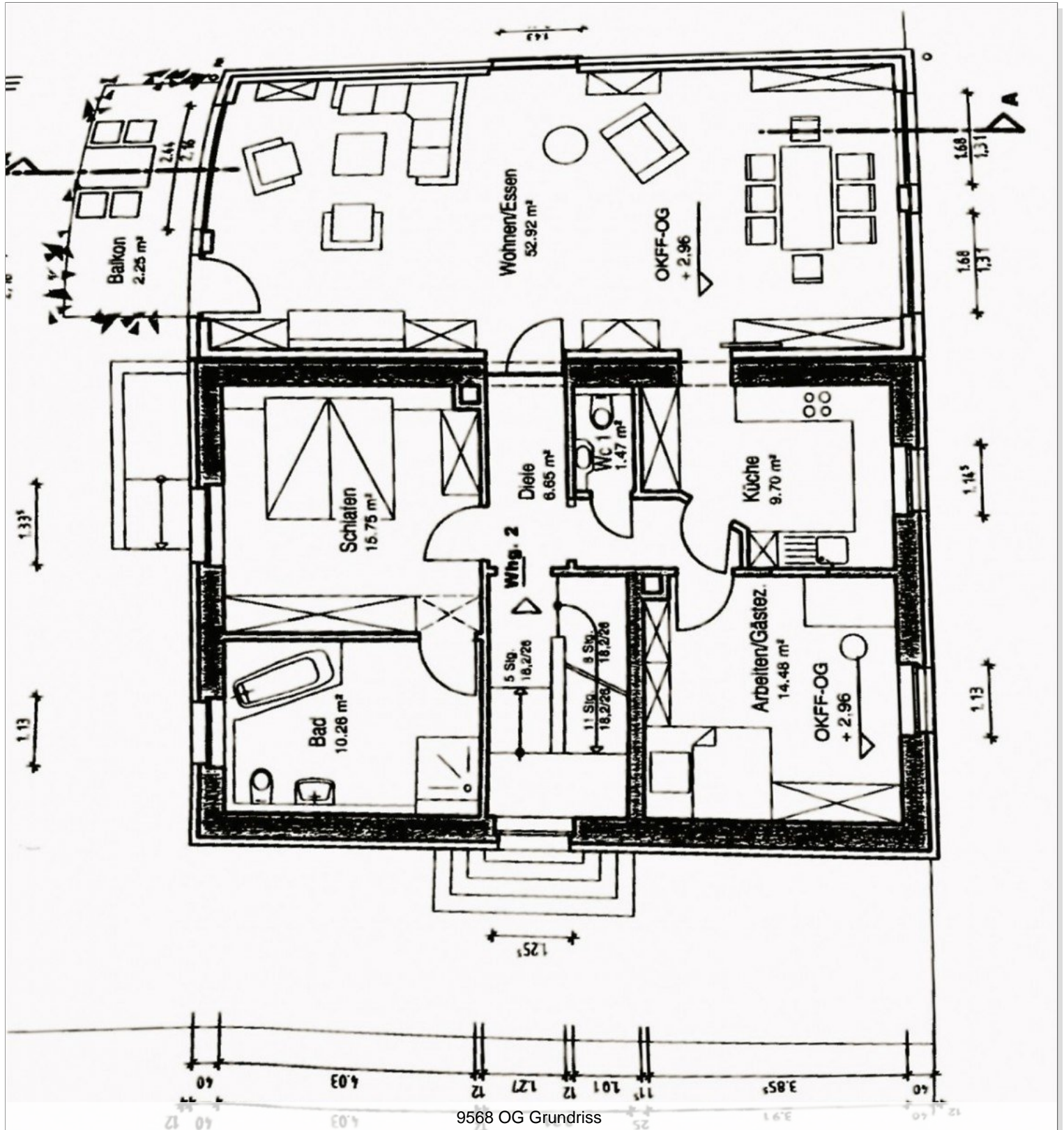


9568 Rückansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3,5 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9568



- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3,5 Zimmer

- > 113 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9568



AGB:

Immobilienkontor Gaskow

Bedingungen für die Immobilienvermittlung

1. Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat - unbeschadet weiterer Schadenersatzansprüche - Schadenersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
3. Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationssteile unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
5. Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluß unterrichten, er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
6. Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer tätig werden, und von beiden Parteien eine Provision verlangen.
7. Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrages (z.B. Kauf, Miete, Pacht) wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrages von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen oder wenn der Erwerb durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erfolgt. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.

Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluß über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.