

EXPOSÉ

Alt - Marl: Großzügige Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Garten sucht einen Kurzmieter !



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 45768 Marl
Baujahr: 1954
Letzte Modernisierung: 1994
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 173,50 m²
Nebenkosten (ca.): 450,- €
Warmmiete (ca.): 1.800,- €
Balkon: ja

**Kaltmiete
auf Anfrage**

ImmobilienKontor Gaskow

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

> Etagenwohnung

> Marl

> 7 Zimmer

> 173,50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IKM-9574



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	45768 Marl - Alt-Marl
Baujahr	1954
Letzte Modernisierung	1994
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	173,50 m ²
Kaltmiete	auf Anfrage
Nebenkosten (ca.)	450,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.800,- €
Kaution	2 Nettomieten
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	228,81 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-07-30
Energieausweis gültig bis	07-2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	228,81 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1954
Anzahl der Einheiten	1
Gewerbereinheiten	1
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
WC	3
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	2026-08-01
verfügbar ab	01.08.2026
verfügbar bis	31.12.2027

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 7 Zimmer

- > 173,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9574



Objektbeschreibung:

BASIS:

Eine höchst interessante Wohnung in einer Arztvilla (Baujahr 1954) (zuletzt saniert in 1994 und modernisiert in 2024) in Alt Marl, wartet auf einen neuen solventen Mieter. Sie bietet viel Komfort auf ca. 178 m², diese Wohnfläche verteilt sich auf das Ober- und Dachgeschoss, und bietet 5 Zimmer. Dazu gehört ein großer Dachbalkon und ein ca. 550 m² großer grüner Garten. Im Erdgeschoss dieses Hauses befindet sich eine Arztpraxis. Die Wohnung hat einen eigenen separaten Hauseingang, und befindet sich im Ober- und Dachgeschoss (also eine Maisonettewohnung).

SO WOHNEN SIE:

Die Hauptattraktion ist wohl das sehr große Wohnzimmer. Die Fenster erstrecken sich hier über die gesamte Raumbreite und bieten einen Blick über die große Balkonterrasse in den Garten. Sie werden bei den Böden im Wohnzimmer aus echtem Vollholz, sorgfältig geölt und gewachst, bemerken, dass sich die Sonne auf diesem goldenen Boden spiegelt. Hier schließt sich nahtlos der Essbereich an. Auf dieser Wohnebene befindet sich auch das Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer, sowie die Küche, diese ist zwar nicht groß aber funktional, sie bietet Platz für Tisch und Stühle für das Frühstück zu zweit. Diese Etage schließt mit 2 Bädern (ein Gäste-WC und dem Masterbad) beide mit Tageslicht ab. Das Masterbad, so würde man in Amerika dieses Bad wohl nennen, mit der halbrunden Dusche mit Glaswänden plus Massagebrause, mit der bequemen Badewanne sowie einem Waschtisch. Der Clou in diesem Bad ist, dass das hängende WC in einer Nische eingebaut wurde, und so beim Betreten dieses Bades nicht sofort auffällt. Die zweite Wohnebene befindet sich im Dachgeschoss, obwohl das nicht ganz stimmt. Es gibt hier zwar leichte Dachschrägen, deshalb glauben wir, dass Sie sich bei der Möbelauswahl nicht weiter behindern werden, versprochen. Trotz der Schrägen wirken die Räume hell, es gibt Dachfenster und normal große Fenster. Hier erwarten Sie weitere 2 Zimmer eins mit Wasseranschluss und Abfluss für eine Küchenzeile die groß genug erscheint. diesen Raum als Wohn/ Essbereich zu nutzen und ein Zimmer als weiteren Schlafraum ideal neben dem Duschbad. Insgesamt stehen Ihnen auf zwei Wohnebenen mehr als 178 Quadratmeter schönes Wohnen zur Verfügung. Mit weißen Holztüren und hochwertigen Fußböden und einem edlen Charme, die Sie zum Wohlfühlen einladen. Es gibt keinerlei Renovierungsbedarf die ganze Wohnung ist wirklich top gepflegt. Dazu gehört auch ein eigener Kellerraum sowie Gemeinschaftsräume für Gartengeräte, Fahrräder und einen Waschkeller.

PARK & SHOP:

Und noch ein nettes Detail, dass für diese Wohnung spricht: Alles ist ganz nah! Der Bäcker, zwei gute Supermärkte, die Sparkasse und die Volksbank sind in 5-10 Minuten Gehzeit erreichbar. Für Ihr Auto ist Platz am Haus (Garage und davor ein Stellplatz). Einfach schnell in den Wagen zu springen und zum Einkaufen in die Marler City (Marler Stern) oder über die B 225 Richtung Recklinghausen zu fahren.

GARTEN:

Zu der Wohnung gehört auch die Nutzung (Pflege) des ca. 550 m² großen Garten. Dieser bietet Blumenbeete, Sträucher und eine Rasenfläche. Er bietet Raum für kreative Ideen und mit dem berühmten grünen Daumen, etwas Arbeit und ein wenig Geschick wird er Ihnen und Ihrer Familie bald sehr viel Freude schenken.

HINWEIS: Die Wohnung auf Zeit wird unmöbliert angeboten.

Rufen Sie uns an, Tel. 02365-5016145 oder starten Sie hier online eine Objektanfrage.

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Vollkeller
- Satteldach (Dachstuhl erneuert in 1994)
- großer Dachbalkon in Westlage
- Zentralheizung neue Gastherme von 2023 (BOSCH)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1994) im Dachgeschoss tlw.
- Veluxfenster mit Isolierverglasung
- im Masterbad eine neue Duschkabine
- gepflegte Fußböden mit Parkett und Steinfliesen in den Sanitärräumen
- massive Garage mit Stahlschwinger

Lagebeschreibung:

Alt-Marl das frühere Dorf, die eigentliche Urzelle, hat sich um St. Georg herum - der 1856 wiedererbauten katholischen Pfarrkirche, die übrigens in ihrem Innern einen beachtenswerten Taufstein aus dem 12. Jahrhundert hat - seine alten Häuser und Fassaden und kleinen Straßen das Flair des Althergebrachten erhalten.

Im nahen fußläufigen Volkspark (dieser wird zur Zeit zum Klimapark umgestaltet) mit seinen alten Baumbestand mit den Teichen, die vor einigen Jahren naturnah ausgebaut wurden, sind nicht nur Rentner anzutreffen-obwohl sich ein Altenpflegeheim in Nachbarschaft dieses schönen Parks angesiedelt hat. Hier befindet sich auch das Guido-Heiland-Freibad, welches in erfolgreicher Eigenregie seit Jahren vom Verein Volksbad Marl eV. betrieben wird. Weiter findet man hier einen Reiterhof und Tennisanlagen.

Gesundheit garantieren zwei Krankenhäuser, das in unmittelbarer Nähe gelegene Marienhospital (fußläufig nah) und die Paracelsusklinik, sowie Arztpraxen in der Nachbarschaft. Gastlichkeit versprechen diverse Restaurants und Biergärten, von der kleinen Pizzeria "um die Ecke" bis zur gehobenen Gastronomie. Einkaufen können Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in den Supermärkten in unmittelbarer Nähe und im Einkaufszentrum "Marler Stern".

Freizeit schenken Ihnen alle Jogging- bzw. Radwege durch das

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 7 Zimmer

- > 173,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9574



landwirtschaftlich geprägte Umfeld in Marl-Frentrop.

Nahe gelegene Zentren: Recklinghausen in ca. 10 km Entfernung, Essen in ca. 22 km Entfernung

Bahnhof: Marl-Mitte ca. 1,8 km

Autobahnauffahrt 46 Marl Frentrop der A 52 in ca. 2,2 km Entfernung

BUS-Haltestellen:

Hochstr/ Liegnitzer Str.

221 - Marl Riegestraße -Alt Marl - Marl Mitte

222 - Marl-Sinsen, Wacholderstraße - Marl Mitte - GE-Hassel - GE-Buer Rathaus und zurück

Objektbilder:



© imKoGa

9574 OG Kinderzimmer



© imKoGa

9574 Blick Treppenhaus

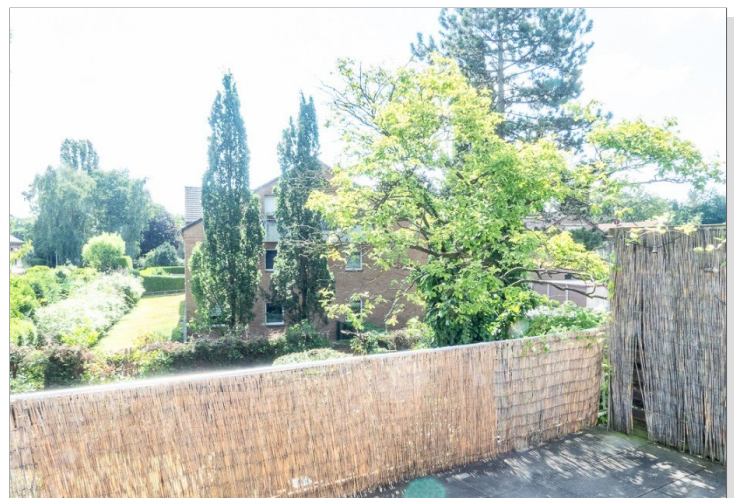


9574 OG Masterbad



© imKoGa

9574 Blick Wohnzimmer



© imKoGa

9574 TerrassenbalkonWHG Miete-2

ImmobilienKontor Gaskow

Kardenstr. 62 a ° 45768 Marl

Tel.: 02365 5016145 ° Fax: 02365 5016148

immokontor@gaskow.de ° www.immokontor-gaskow.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 7 Zimmer

- > 173,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9574



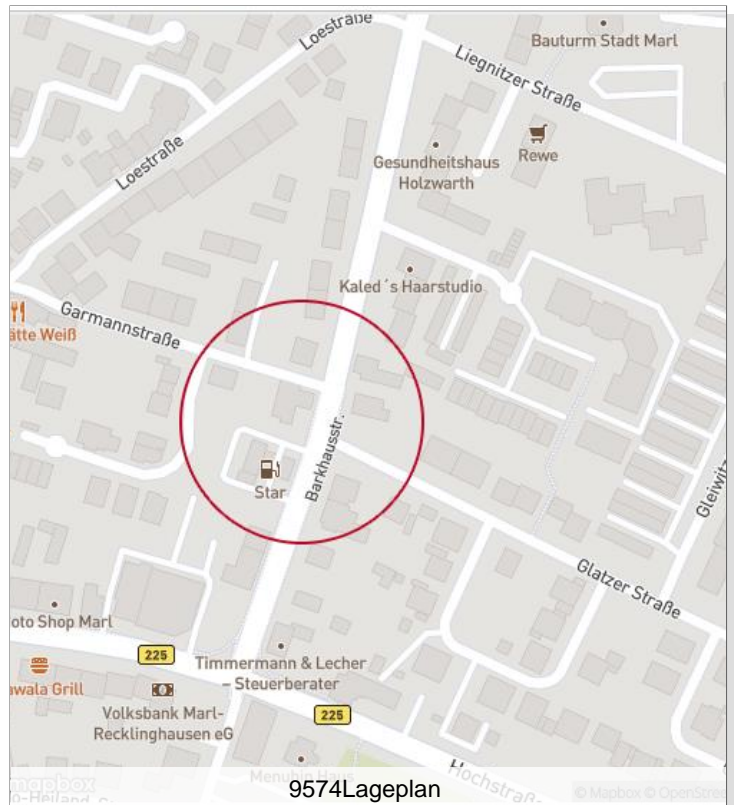
9574 OG Diele im OG



9574 DG Kinderzimmer



9574 DG großes Kinderzimmer



9574Lageplan



9574 DG Duschbad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 7 Zimmer

- > 173,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9574



7469 OG Grundriss beschriftet

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 7 Zimmer

- > 173,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9574



9574 DG beschriftet

> Etagenwohnung

> Marl

> 7 Zimmer

> 173,50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IKM-9574



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.