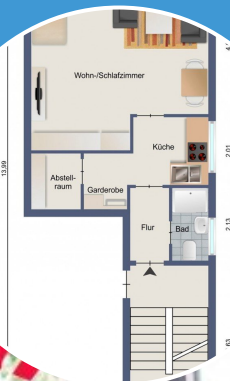


EXPOSÉ

DREWER. Wunschlos glücklich : Appartement auf ca. 38m² mit guter ÖPNV-Anbindung

in Marl Drew
sofort verfügbar
auf ca. 38m²



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 4570 Marl

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 38 m²

Kaltmiete pro m²: 8,16 €

Nebenkosten (ca.): 50,- €

Warmmiete (ca.): 360,- €

Anzahl Etagen: 2

**Kaltmiete
€ 310,-**

ImmobilienKontor Gaskow

Kardenstr. 62 a • 45768 Marl • Tel.: 02365 5016145

Fax: 02365 5016148 • immokontor@gaskow.de • www.immokontor-gaskow.de

> Etagenwohnung
> Marl
> 1 Zimmer

> 38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IKM-9581



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	4570 Marl - Drewer
Baujahr	1972
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	38 m²
Kaltmiete	310,- €
Kaltmiete pro m²	8,16 €
Nebenkosten (ca.)	50,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	360,- €
Kaution	2 Nettomieten
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	93,01 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2016-02-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	93,01 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1972
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Marl-Drewer: ein gepflegtes, einladendes Appartement mit ca. 38 m² im 1. Obergeschoss eines ruhigen Fünf-Familienhauses. Die Wohnung liegt an einer angenehmen Anliegerstraße und verbindet entspanntes Wohnen mit einer zentralen Lage, von der aus Sie vieles schnell erreichen.

Zentrale Lage und sehr gute ÖPNV-Anbindung
Wer kurze Wege schätzt, ist hier richtig. Die Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die StadtBus-Linie 223 hält an der Gudrunstraße, nur ca. 500 Meter entfernt. So gelangen Sie bequem und unkompliziert in verschiedene Stadtgebiete, ohne auf das Auto angewiesen zu sein. Ideal für Berufspendler, Studierende oder alle, die im Alltag flexibel bleiben möchten.

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Auch die Versorgung im täglichen Leben ist komfortabel: In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, um Besorgungen schnell und praktisch zu erledigen. Damit bleiben Wege kurz und der Alltag entspannt.

Durchdachter Grundriss und angenehmes Wohngefühl

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur mit Platz für eine Garderobe. Ein separater Abstellraum sorgt für wertvollen Stauraum. Herzstück ist der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafraum, der durch seine Helligkeit eine freundliche Wohnatmosphäre schafft. Die Küche ist separat angelegt und bietet einen passenden Rahmen, um Mahlzeiten in Ruhe zuzubereiten.

Modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer modernen Gestaltung: weiße Wandfliesen werden durch schwarze Bodenfliesen stilvoll ergänzt. Hochwertige hansgrohe Armaturen runden den gepflegten Eindruck ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ausstattung und Hausdetails

Ein ansprechender Laminatboden in Diele, Küche und Wohn-Schlafbereich schafft ein einheitliches, wohnliches Gesamtbild. Im Waschkeller finden Waschmaschine und Trockner Platz - praktisch und komfortabel. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1972 und wird über eine zentrale Gasheizung beheizt.

Nebenkosten und Konditionen

Die Betriebskosten betragen monatlich 50,00 Euro, darin enthalten sind Heizkosten von ca. 25,00 Euro. Die Kaution beträgt zwei Nettomonatsmieten.

Bezugsfertig und bereit für Ihren Einzug.

Die Wohnung ist bezugsfertig und wartet auf einen neuen Mieter, der die Kombination zentraler Lage, guter ÖPNV-Anbindung und praktischen Einkaufsmöglichkeiten zu schätzen weiß. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von diesem stimmigen Gesamtpaket in Marl-Drewer.

Lagebeschreibung:

Makrolage:

Die Objektadresse befindet sich innerhalb eines etablierten Wohngebiets im zentralen Stadtgebiet von Marl mit kurzer Distanz zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Die fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestellen ermöglicht die Anbindung an die

> Etagenwohnung

> Marl

> 1 Zimmer

> 38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IKM-9581



innerstädtischen Knotenpunkte und den Bahnhof Marl-Sinsen; die Taktichte ist werktags verdichtet, mit Umsteigebeziehungen zum Regionalverkehr. Die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten (u. a. großflächiger Einzelhandel, Apotheken, Ärzte) ist in wenigen Minuten per Fahrrad oder ÖPNV gegeben. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über innerstädtische Sammelstraßen mit Anschluss an die B225 und die A43 wird über die südöstlichen Zufahrten erreicht, die A2 über das südliche Stadtgebiet. Die Umgebung ist überwiegend durch zwei- bis viergeschossigen Wohnungsbau in geschlossener und halboffener Bauweise geprägt; ergänzend finden sich kleinteilige Nahversorgungsnutzungen und soziale Infrastruktur (Kita, Spielplätze, Gemeinbedarf). Stellplatzangebot besteht öffentlich und auf Privatgrund. Lärmbelastungen bewegen sich in einer für innerstädtische Wohnlagen üblichen Bandbreite, ohne großindustrielle Emittenten in unmittelbarer Nähe. Grün- und Freiflächen sind über Quartiersplätze und verbindende Grünzüge erreichbar, was eine kurze Erholungerschließung ermöglicht. Die Schulstandorte der Primar- und Sekundarstufe sind im näheren Umfeld per Rad/ÖPNV erreichbar; medizinische Grundversorgung ist im Radius weniger Fahrminuten vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine funktionsgemischte, alltagsorientierte Mikrolage mit überwiegender Wohnnutzung und guter Grunderschließung.

Mikrolage:

Im unmittelbaren Umfeld dominieren Bestandsobjekte der 1960er-1980er Jahre sowie modernisierte Einheiten im Geschosswohnungsbau. Nachfrage besteht kontinuierlich nach eigengenutzten Reihen- und Doppelhäusern sowie nach soliden Kapitalanlageobjekten mit marktgerechten Wohnungszuschnitten. Preisniveaus zeigen eine deutliche Lage- und Zustandsdifferenzierung; modernisierte Objekte mit zeitgemäßer Energieeffizienz erzielen Aufschläge. Bodenrichtwerte liegen im stadtweiten Mittelfeld; Leerstandsrisiken sind bei marktgerechter Miete und gepflegtem Zustand gering. In gut angebundener Lage mit vollständiger Nahversorgung.

Sonstiges:

Dieses Exposé wurde für Sie nach bestem Wissen erstellt. Grundlage der vorstehenden Angaben sind Informationen und/oder Unterlagen, die uns seitens des Eigentümers oder Dritter zur Verfügung gestellt wurden. Der genannte Mietpreis dient lediglich zur Information darüber und stellt kein verbindliches Angebot dar. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen weitere Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Den Grundriss, sowie 1 Bild - haben wir aus gestalterischen Gründen überarbeiten lassen. Bei der dargestellten Einrichtung handelt es sich lediglich um Einrichtungsbeispiele. Wir übernehmen keine Haftung für die Maßstabsgenauigkeit. Sollten über den Eigentümer oder über Behörden bemaßte Originalpläne vorliegen, stellen wir Ihnen diese gerne zur Verfügung.

Hinweis zum Energieausweis, dieser stammt aus 02/2026 zur Besichtigung wir ein aktueller Energieausweis vorgelegt !

: BESICHTIGUNG

Gerne vereinbaren unsere Berater - auch kurzfristig - für Sie einen Besichtigungstermin, denn eine persönliche Besichtigung ist am Besten dafür geeignet, sich einen umfassenden Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.

Objektbilder:



9581 Appart Wohn-Schlafrum



9581 Appart Tageslicht Duschb

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 1 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9581



9581 Appart Küche



9581 Appart Strassenansicht



9581 Appart Diele mi Bl auf d



9581 Luftbild (Karte)



9581 Appart Hausflur



9581 Strassenkarte

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 1 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9581



9581 Appart Blick Dusche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 1 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9581



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 1 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9581



Ansprechpartner:



Herr Heinz-Jürgen Gaskow

Telefon: 02365 5016145
E-Mail: immokontor@gaskow.de

Firmendaten:

ImmobilienKontor Gaskow
Heinz-Jürgen Gaskow Kardenstr. 62a (Post)
45768 Marl

Tel.: 02365 - 5 01 61 45
Fax. 02365 - 5 01 61 48
E-Mail: immokontor@gaskow.de
Web: www.immokontor-gaskow.de

Geschäftsinhaber: Heinz-Jürgen Gaskow

**Berufsaufsichtsbehörde: Ordnungsamt des Kreises
Recklinghausen | Kurt Schumacher Allee 1 | 45657
Recklinghausen**

Umsatzsteueridentifikationsnummer:
DE 313369421

**Berufskammer: IHK Nord-Westfalen | Sentmaringer Weg 61 |
48151 Münster
Erlaubnis nach § 34c ausgestellt vom Ordnungsamt des Kreises
Recklinghausen (32/1) 32-51-11, Kurt Schumacher Allee 1 |
45657 Recklinghausen**

Ihre Notizen:

> Etagenwohnung

> Marl

> 1 Zimmer

> 38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IKM-9581



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.