

EXPOSÉ

Diese Wohnung lässt Herzen höher schlagen - große Balkonterrasse, Tageslichtbad, 3 Zimmer ca. 112m²



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 45770 Marl
Baujahr: 1980
Letzte Modernisierung: 2017
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 112,06 m²
Kaltmiete pro m²: 8,89 €
Nebenkosten (ca.): 175,- €
Heizkosten (ca.): 182,- €

Kaltmiete
€ 996,-

ImmobilienKontor Gaskow

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

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3 Zimmer

- > 112,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9570



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	45770 Marl - Sinsen-Lenkerbeck
Baujahr	1980
Letzte Modernisierung	2017
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	112,06 m ²
Kaltmiete	996,- €
Kaltmiete pro m ²	8,89 €
Nebenkosten (ca.)	175,- €
Heizkosten (ca.)	182,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.353,- €
Kaution	2 Nettomieten
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	188,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-04-21
Energieausweis gültig bis	04-2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Wärmewert	188,8 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1980
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	28 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3 Zimmer

- > 112,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9570



Objektbeschreibung:

Wohnen im Alter - Ihr neues, seniorengerechtes Zuhause in ruhiger Lage

Wenn Sie die schönen Jahre Ihres Lebens genießen möchten, ist die Wahl des richtigen Wohnraums von großer Bedeutung. Nach vielen Jahren harter Arbeit verdient es jeder, in einem komfortablen und sicheren Umfeld zu leben. Vielleicht haben Sie bereits eine Wohnung ohne Lift und finden das Treppensteigen im Alter mühsam. Hier bieten wir Ihnen die Möglichkeit, über einen Umzug nachzudenken - in eine moderne, barrierearme Wohnung, die speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

In einer ruhigen Wohngegend von Marl steht diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung zur Vermietung, die sich im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten befindet. Diese kleine und intime Gemeinschaft garantiert ein harmonisches und sicheres Wohnumfeld, in dem Sie sich wohlfühlen können.

Die Details der Wohnung im Überblick:

- Raumaufteilung:
 - Wohnzimmer: ca. 31 m² - Heller, einladender Raum, ideal zum Entspannen.
 - Eltern-Schlafzimmer: ca. 17 m² - Ein gemütlicher Rückzugsort für erholsame Nächte.
 - Arbeits- oder Gästezimmer: ca. 13 m² - Vielseitig nutzbar für Ihre individuellen Bedürfnisse.
 - Küche: ca. 11 m² - Praktisch geschnitten und funktional.
- Extras:
 - Eine Diele, ein Abstellraum für zusätzlichen Stauraum und ein Kellerersatzraum, der über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügt, erleichtern den Alltag.
 - Ein Gäste-WC rundet das durchdachte Raumkonzept ab.

Harmonische Ausstattung: Die Wohnung besticht durch einen charismatischen Stil und eine gehobene Ausstattung. Das Tageslichtbad überzeugt mit einer bodentiefen Dusche, einer Badewanne sowie einem praktischen Waschtisch. Ein Spiegel verleiht dem Raum zusätzlichen Raum und Licht.

Balkonterrasse: Genießen Sie schöne Stunden auf Ihrer überdachten Balkonterrasse, die Ihnen auch bei wechselhaftem Wetter einen Rückzugsort im Freien bietet.

Optimale Anbindung und Einkaufsmöglichkeiten: Ein großer Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, die es Ihnen ermöglicht, die umliegenden Städte und Orte bequem zu erreichen. Darüber hinaus finden sich in der Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und

Restaurants, die Ihren täglichen Bedarf bestens abdecken.

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 996,00 EUR (8,89 EUR/m²)
- Betriebskosten: 175,00 EUR
- Heizkosten (Stand 2024): 182,00 EUR
- Monatliche Warmmiete: 1.353,00 EUR (12,08 EUR/m²)

Für die Mietkaution bieten wir Ihnen gerne eine Mietkautionsbürgschaft der R&V Versicherung an, was Ihnen den Umzug erleichtert.

Wir suchen ein ruhiges, etabliertes Paar, das dieses Zuhause in Zukunft ebenso schätzen und pflegen wird. Lassen Sie sich von der Lage und der Ausstattung der Wohnung begeistern und kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung. Rufen Sie uns an unter Tel. 02365-5016145 oder senden Sie uns eine Kontaktanfrage über dieses Internetportal.

Erleben Sie Ihr neues Zuhause in einer gewachsenen, freundlichen Nachbarschaft und lassen Sie sich zu Ihren eigenen Wohnideen inspirieren. Ihr neues, sorgenfreies Leben im Alter beginnt hier!

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Kunststoff-/Holzfenster mit Isolierverglasung
- Zentralheizung Energieträger Erd-Gas
- Gäste-WC
- Familienbad mit Dusche mit bodentiefen Einstieg
- überdachte große Balkonterrasse
- Hauswirtschaftsraum (Bestandteil der Wohnung/ gleiche Wohnebene) mit Anschlüssen für Waschmaschine bzw. Trockner
- Bodenbeläge im Sanitärbereich großflächige Steingutfliesen, sowie im Flur/ Diele und im Wohnbereich beige Steinzeugfliesen
- im Kinder und Schlafzimmer heller Laminatböden

Lagebeschreibung:

Die Wohnung in Marl, befindet sich in einer besonders ruhigen und angenehmen Wohnlage, die durch eine harmonische Umgebung geprägt ist. Diese friedliche Atmosphäre ermöglicht es den Bewohnern, sich in ihrem Zuhause zurückzuziehen und die Vorzüge der Natur in unmittelbarer Nähe zu genießen.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Haltestellen sind gut erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und wichtigen Zentren. Dies sorgt nicht nur für eine hohe Lebensqualität, sondern auch für eine hervorragende Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Freizeitaktivitäten.

Die Immobilie selbst verfügt über eine gehobene Ausstattung, die modernen Wohnkomfort bietet. Helle, großzügige Räume und

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3 Zimmer

- > 112,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9570



hochwertige Materialien schaffen ein angenehmes Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Darüber hinaus bietet die Umgebung vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch gemütliche Cafés und Restaurants laden dazu ein, die Freizeit ausgiebig zu genießen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Lage der Wohnung nicht nur durch ihre ruhige Umgebung besticht, sondern auch durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV, die gehobene Ausstattung sowie die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Diese Faktoren machen sie zu einem attraktiven Wohnort für anspruchsvollen Mieter.

Stadtbuslinien der Vestischen

222 und 220

Haltestellen U(Wallstr. oder Schneeballweg) sind jeweils in 5 Minuten Fußweg zu erreichen

220

RE Hbf - Marl-Sinsen - Marl Mitte und zurück

222

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

Bahnhof Marl Sinsen :

RE 41 (Vest-Ruhr-Express)

Haltern - Marl - Sinsen Recklinghausen - Bochum.

und RE 42 (Haard-Bahn)

Essen - Gelsenkirchen - Recklinghausen - Marl Sinsen -Haltern -

Münster

Sonstiges:

Wir freuen uns, Ihnen ein herausragende Wohnung präsentieren zu dürfen.

Die Grundrisse dieser Immobilie wurden aus gestalterischen Gründen überarbeitet, um Ihnen eine optimale Nutzung und ansprechende Raumaufteilung zu gewährleisten. Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Einrichtung lediglich als Beispiel dient und zur Veranschaulichung der möglichen Gestaltungsmöglichkeiten gedacht ist. Wir weisen darauf hin, dass wir keine Haftung für die Maßstabgenauigkeit der Grundrisse übernehmen können.

Sollten im Besitz von bemaßten Originalplänen die Eigentümer oder die zuständigen Behörden sein, stellen wir Ihnen diese gerne zur Verfügung, um Ihnen die genauesten Informationen zu bieten.

Objektbilder:



Copyright ImKoGa 9570 Blick auf die Balkonterras



Copyright ImKoGa 9570 überdachte Balkonterrasse



Copyright ImKoGa 9570 Wohnzimmer Bl zur Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3 Zimmer

- > 112,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9570



95780 Wohnzimmer m Rundbogen



9570 Bl zur Abstellkammer



9570 Hauswirtschaftsraum



9570 Tür zur Küche

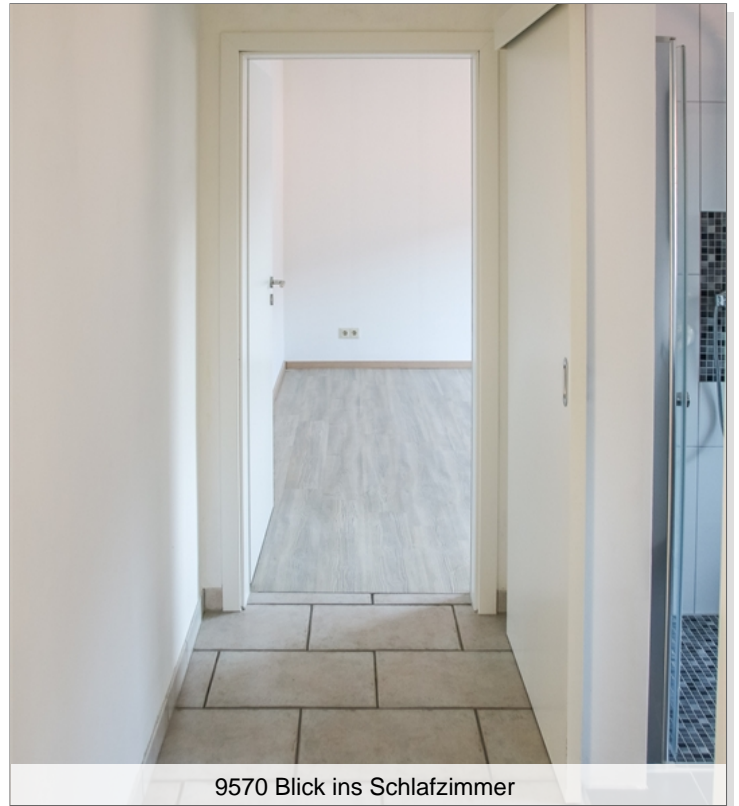
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3 Zimmer

- > 112,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9570



9570 Blick in die Küche



9570 Blick ins Schlafzimmer



9570 Gäste-WC



9570Tür zum Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3 Zimmer

- > 112,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9570



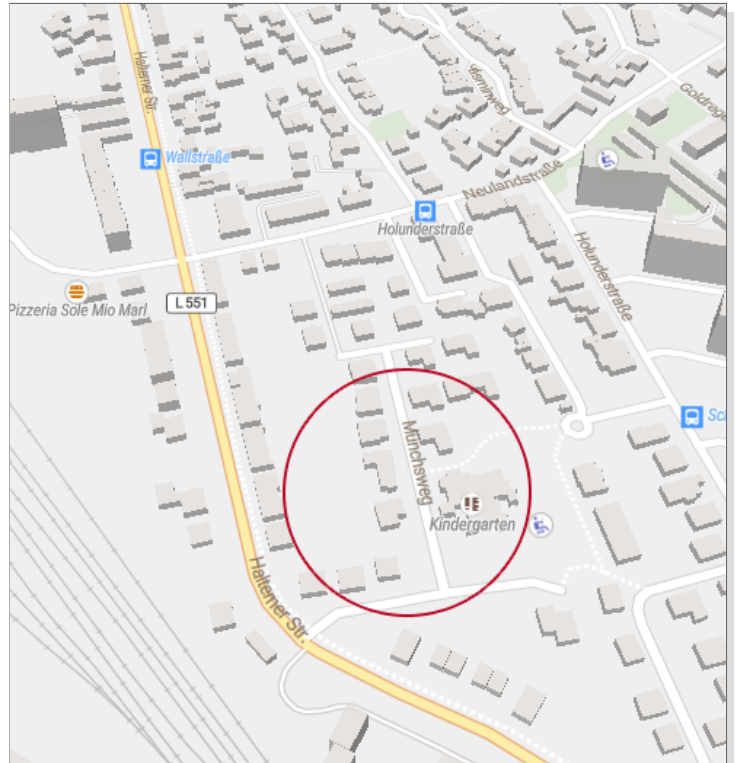
9570 Masterbad Waschtisch



9570 bodentiefe Dusche



9570 Dusche u Wanne im M-Bad



Powered by 9570 Karte enMapTiles © OpenStreetMap contrib

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3 Zimmer

- > 112,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9570



9570 OGWHG Grundriss

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 3 Zimmer

- > 112,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9570



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.