

EXPOSÉ

MARL-DREWER: HIER BEKOMMEN SIE zwei
EINFAMILIENHÄUSER (Mehrgenerationen geeignet)

Demnächst bei uns!
interessantes
Immobilienensemble
2 Einfamilienhäuser
in Marl DREWER
ideal als
Mehrgenerationenhaus
nutzbar



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 45770 Marl

Zimmerzahl: 11

Wohnfläche (ca.): 261 m²

Grundstücksfläche (ca.): 625 m²

Kaufpreis pro m²: 2.448,28 €

Balkon: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 81,79 kWh / (m²*a)

**Kaufpreis
€ 639.000,-**

ImmobilienKontor Gaskow

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

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

- > Einfamilienhaus
- > 261 m² Wohnfläche
- > Marl
- > Objektnummer: IKM-9586
- > 11 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	45770 Marl - Drewer
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	261 m²
Grundstücksfläche (ca.)	625 m²
Kaufpreis	639.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.448,28 €
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	81,79 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-08-11
Energieausweis gültig bis	08-2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Wärmewert	81,79 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	C
Unterkellert	ja
Wohn- / Schlafzimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Ausstattung	GEHOBEN
Gäste-WC	ja
rollstuhlgerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,38 % inkl.gesetzl. MwSt

Objektbeschreibung:

Immobilien-Ensemble bestehend aus 2 Einfamiliehäusern (Altbau -Baujahr 1952 und Neubau aus 1998).

Der Altbau bietet auf 103,52 m² mit (6 Zimmern) davon im DG ca. 44,7m² (Nutzfläche Keller ca. 89,6 m²) und der Neubau ca. 158 m² (mit 4 Zimmern) davon im DG ca.52 m²(Nutzfläche Keller ca.41 m² und ein Souterrainzimmer mit. ca. 30m²(Zur Zeit wir dies als Hobby u. Spielzimmer genutzt).

Beide Häuser haben Solarpanelle auf dem Dach und einen gemeinsame

Speicher dafür. Die Photovoltaikanlage auf dem Neubau speist auch mit der Solarthermie die Warmwasserversorgung im Neubau.

Nebekosten .

Grundbesitzabgaben jährl. ca. 1.929,00 EUR (2026)

Wohngebäudeversicherung jhrl. ca. 1.445,00 EUR (2026)

Schornsteinfegergeb. jhrl.ca. 82,00 EUR (2026)

zusätzl. Wasseranschluss

Abwassergeb. jährl. ca. 241,60 EUR (2026)

Trinkwasser (Gelsenwasser) 75m³ 321,81 EUR(2025)

Heizkosten Altbau ca. (15.583)

kwH)ca 2.180,00 EUR (2024-2025)

Neubau ca. 11.174 kWh) jhrl. 2.633,00 EUR (2023-2024)

Ausstattung:

- Massivbau
- Satteldach
- Beide Gebäude sind unterkellert
- Photovoltaikanlage auf beiden Satteldächern mit insgesamt 8,38 kWp
- Garage
- Wintergarten
- Holzgartenhaus für Geräte
- Wallbox
- Videoüberwachungsanlage
- jedes Haus hat eine Gastherme (Modell: Vaillant eco compact)
- Solarspeicher (BYD) 7,7kWh Speicherkapazität

Lagebeschreibung:

Verkehrsanbindung:

Straße: Direkte Erreichbarkeit der A43 (AS Marl-Sinsen) und Anbindung an die A2 über das südliche Stadtgebiet; ergänzend B225. Schiene: Regionalbahnhof Marl-Sinsen mit Relationen in Richtung Recklinghausen/Essen/Dortmund sowie Münster/Coesfeld; Güterverkehrsanbindung über regionale Netze. ÖPNV: Dichtes Stadt- und Regionalbusnetz (Vestische) mit Knotenpunkten an den Stadtteilzentren und am Einkaufszentrum. Wasserstraße: Nähe zum Wesel-Datteln-Kanal mit Hafen- und Umschlagpunkten im weiteren Umfeld. Rad: Ausgebautes Alltagsradnetz mit Anbindung an regionale Routen.

Sonstiges:

Hinweis: Für den Altbau liegt ein Bedarfsausweis vom 04.08.2026 gültig bis 04.08.2036 vor: Endenergiebedarf 381,54 kWh (m²x a) Effizienzklasse H

Objektbilder:

- > Einfamilienhaus
- > Marl
- > 11 Zimmer

- > 261 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9586



9586 EGN Eingangsdiele Neubau



9586 EG Wohnzimmer Neubau



986 EG Küche Neubau



9586 EG Gäste WC Neubau



9586 EG Wohnzimmer m Bl in de



9586 EG TREPPE ZUM DG Neubau

- > Einfamilienhaus
- > Marl
- > 11 Zimmer

- > 261 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9586



9586 DG Junior Zimmer Neubau



9586 Anbau Blick auf die Terra



9586 DG Masterbad Neubau



9586 Strassenansicht Altbau



9586 DG Masterbad B2 Neubau



9586 Entspannungsplatz Altbau

- > Einfamilienhaus
- > Marl
- > 11 Zimmer

- > 261 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9586



9586t Gartenhaus -Altbau-



9586DG Flur -Altbau-



9586 EG Duschbad B2-Altbau-



9586 DG Gäste WC Altbau



9586 DG Arbeitszimmer -Altbau-



9586 EGKüche Altbau

- > Einfamilienhaus
- > Marl
- > 11 Zimmer

- > 261 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9586



9586 EG Dusche -Altbau-

- ... bei uns!
- Interessantes
Ferienensemble
familienhäuser
Carl DREWER
ideal als
generationhaus
erzbar
- 

Firmendaten:

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

Geschäftsinhaber: Heinz-Jürgen Gaskow

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**

> Einfamilienhaus

> Marl

> 11 Zimmer

> 261 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IKM-9586



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.