

# EXPOSÉ

## Marl-Brassert: Renoviertes Wohlfühlnest auf 52 m<sup>2</sup> sucht neuen Bewohner

Demnächst  
bei  
uns



2,5  
DG-  
Marl Brassert

### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 45768 Marl  
Zimmerzahl: 2,5  
Wohnfläche (ca.): 52,01 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup>: 7,21 €  
Warmmiete (ca.): 475,- €  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 322,55 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)  
Energieausweis Ausstelldatum: 2024-02-26

**Kaltmiete  
€ 375,-**

### ImmobilienKontor Gaskow

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

> Etagenwohnung  
> Marl  
> 2,5 Zimmer

> 52,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: IKM-9587



## Objekteckdaten:

|                                          |                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|
| Objektart                                | Etagenwohnung                    |
| Adresse                                  | 45768 Marl - Brassert            |
| Zimmerzahl                               | 2,5                              |
| Wohnfläche (ca.)                         | 52,01 m <sup>2</sup>             |
| Kaltmiete                                | 375,- €                          |
| Kaltmiete pro m <sup>2</sup>             | 7,21 €                           |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | nein                             |
| Warmmiete (ca.)                          | 475,- €                          |
| Kaution                                  | 2 Nettomieten                    |
| Energieausweis                           | Bedarfsausweis                   |
| Endenergiebedarf                         | 322,55 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis Ausstelldatum             | 2024-02-26                       |
| Energieausweis gültig bis                | 02-2034                          |
| Energieausweis Jahrgang                  | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieausweis Wärmewert                 | 322,55 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis Werteklasse               | H                                |
| Unterkellert                             | ja                               |
| Wohn- / Schlafzimmer                     | 2,50                             |
| Schlafzimmer                             | 1                                |
| Badezimmer                               | 1                                |
| Kabel / Sat-TV                           | ja                               |
| Zustand                                  | gepflegt                         |

## Objektbeschreibung:

Frisch renovierte 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss auf ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus Wohnraum (ca. 15 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer(ca.12 m<sup>2</sup>), Küche (ca.17 m<sup>2</sup>) mit Abstellkammer, Flur und Tageslichtbad (ca. 3,3 m<sup>2</sup>) mit Wanne, WC und Waschbecken. (dies wird zur Zeit modernisiert) In einem 5-Familienhaus in urbaner Lage von Marl-Brassert, unweit der Brassertstrasse. Fußläufige Entfernung zu den Einkaufsmöglichkeiten der Nahversorger für den täglichen Bedarf und der Einzelhandelsgeschäfte auf der Brassertstr.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung nochmal rundum hübsch gemacht. Der Laminatboden schimmert golden im frischen Glanz. Das Bad wird aktuell renoviert bzw. modernisiert. Eine Wohnung auf 52 m<sup>2</sup>, bei der Sie nicht einmal streichen müssen, alles ist tiptop, wirklich wahr.

Die Räume haben einen unaufdringlichen, charmanten Stil eines Hauses

aus den guten 60igern.

Die Gastherme für diese Wohnung ist von Junkers.

EIN WEITERER VORTEIL der für diese Wohnung. SIE haben die freie Wahl für Sie einen Energieversorger mit günstigen Tarif auszusuchen - oder Sie bleiben in der GRUNDVERSORGUNG:

Obwohl der Altbau bereits seit mehr als 90 Jahren lebt, sieht man ihm die Vergangenheit nicht wirklich an. Die Eigentümer haben immer wieder renoviert und modernisiert, und so könnten Sie hier von einem zum anderen Tag einfach einziehen. Ein neuer Anstrich der Wände, na ja gut, wenn Ihnen der weiße Anstrich nicht gefällt, aber das ist ja bekanntlich Geschmackssache.

Diese Wohnung eignet sich für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt, der bereits schon Lebenserfahrungen sammeln konnte, und den Wert einer Wohnung in urbaner Lage beurteilen kann.

Wann dürfen wir Sie zu einer persönlichen Wohnentdeckung erwarten?

Wollen Sie Ihr neues Zuhause besser kennenlernen? Email genügt:

heinz-juergen@gaskow.de

Heinz-Jürgen Gaskow ich bin für Sie da!

Lassen Sie sich bei uns durch eine OBJEKTANFRAGE vormerken - damit Sie bald zu den ERSTEN gehören, die weitere Informationen zu diesem Objekt bekommen.

## Ausstattung:

- massive Bauweise
- Satteldach
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dachgauben) und Veluxfenster
- Laminatfußböden, im Sanitärbereich Bodensteinfliesen
- Bad mit WC, Waschbecken und Badewanne (Tageslicht) momentan wird das Bad modernisiert
- eigene Wohnungsgastherme befindet sich im Keller
- Warmwasser durch elektrischen Durchlauferhitzer -oder Untertischgerät
- Kellerersatzraum (im Dachboden) , dies ist sehr praktisch

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie in der in 45768 Marl profitiert von einer zentralen Lage, die gleichzeitig Ruhe und gute Anbindungen bietet. Diese privilegierte Position ermöglicht es den Bewohnern, die vielfältigen Vorteile, die Marl zu bieten hat, voll auszunutzen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung an den

> Etagenwohnung

> Marl

> 2,5 Zimmer

> 52,01 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IKM-9587



öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen mit regelmäßigen Verbindungen in die Innenstadt und die umliegenden Gebiete. Der Bahnhof Marl Mitte ist nur wenige Gehminuten entfernt, was die Immobilie zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler sowie für Ausflüge in der Region macht.

Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Marler Innenstadt eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und Dienstleistern.

Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht außerdem einen einfachen Zugang zu verschiedenen Points of Interest. Unweit der Immobilie befindet sich das bekannte Theater Marl, das mit vielfältigen Aufführungen und Veranstaltungen lockt. Auch das Skulpturenmuseum Glaskasten und der Creiler Platz mit dem beeindruckenden Rathaus Marl liegen in der Nähe und laden zu kulturellen Ausflügen ein. Weiterhin sind Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen schnell erreichbar, was die Liegenschaft auch für Familien attraktiv macht.

Zum Entspannen und für sportliche Aktivitäten bietet der nahegelegene Volkspark perfekte Möglichkeiten. Hier können Sie Spaziergänge genießen, joggen oder einfach die frische Luft und die Ruhe des weitläufigen Grünbereichs nutzen.

Zusammenfassend ist die Immobilie ideal gelegen, um die vielfältigen Vorzüge eines urbanen Lebensstils in Marl zu genießen - mit hervorragenden Anbindungen, einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und interessanten Points of Interest in der Nähe.

Stadtbuslinien der Vestischen  
Haltestelle Steinstr. ca. 190 m  
(3 Min. Fußweg)  
Stadtbus 200  
Marl Mitte - METRO LOGISTICS und zurück

und Stadtbus 227  
Dorsten-Hervest Dorfstr. - Marl Riegestr. - Brassert - Marl Mitte -  
Sickingmühle - Haltern am See Bf

Haltestelle Sauerbruchstr. ca. 200 m (3 Min. Fußweg)  
Stadtbus 227  
Dorsten-Hervest Dorfstr. - Marl Riegestr. - Brassert - Marl Mitte -  
Sickingmühle - Haltern am See Bf

S Bahn (S9) vom Bhf Marl-Mitte:  
Haltern am See. Ge-Buer, Gladbeck, Bottrop, Essen, Wuppertal.

Autobahnauffahrt A 52 Marl- Brassert ca, 1,4 Km mit dem Auto ca. 3

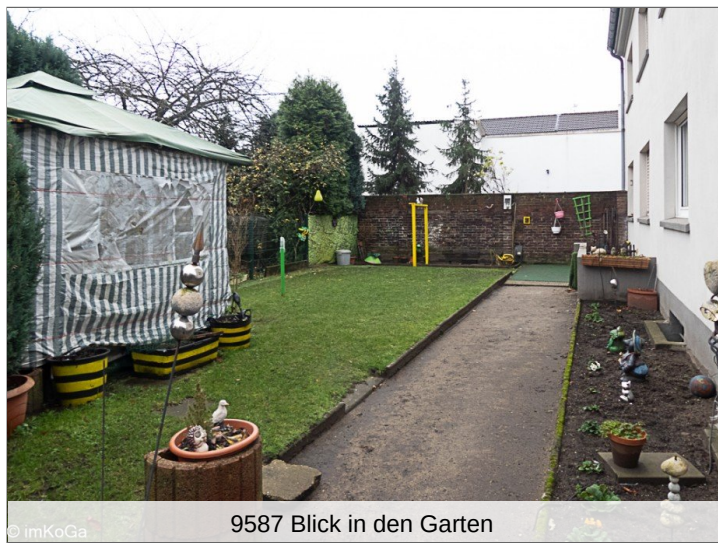
Minuten

## 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 oben 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 ein 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 Besichtig

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 2,5 Zimmer

- > 52,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9587



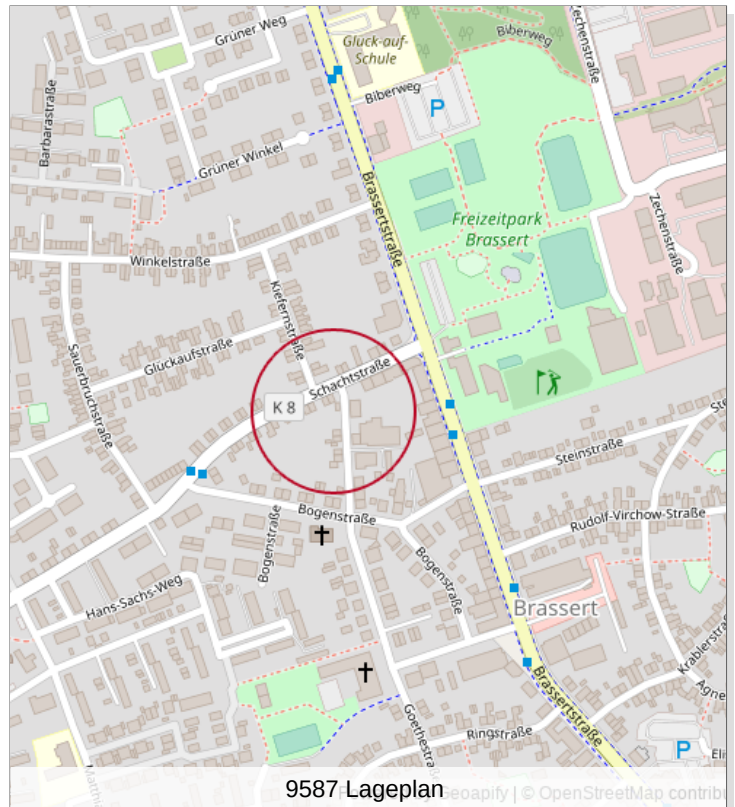
9857 DG Treppenhaus B1



9587 DG Schlafzimmer



9587 DG Küche



9587 Lageplan

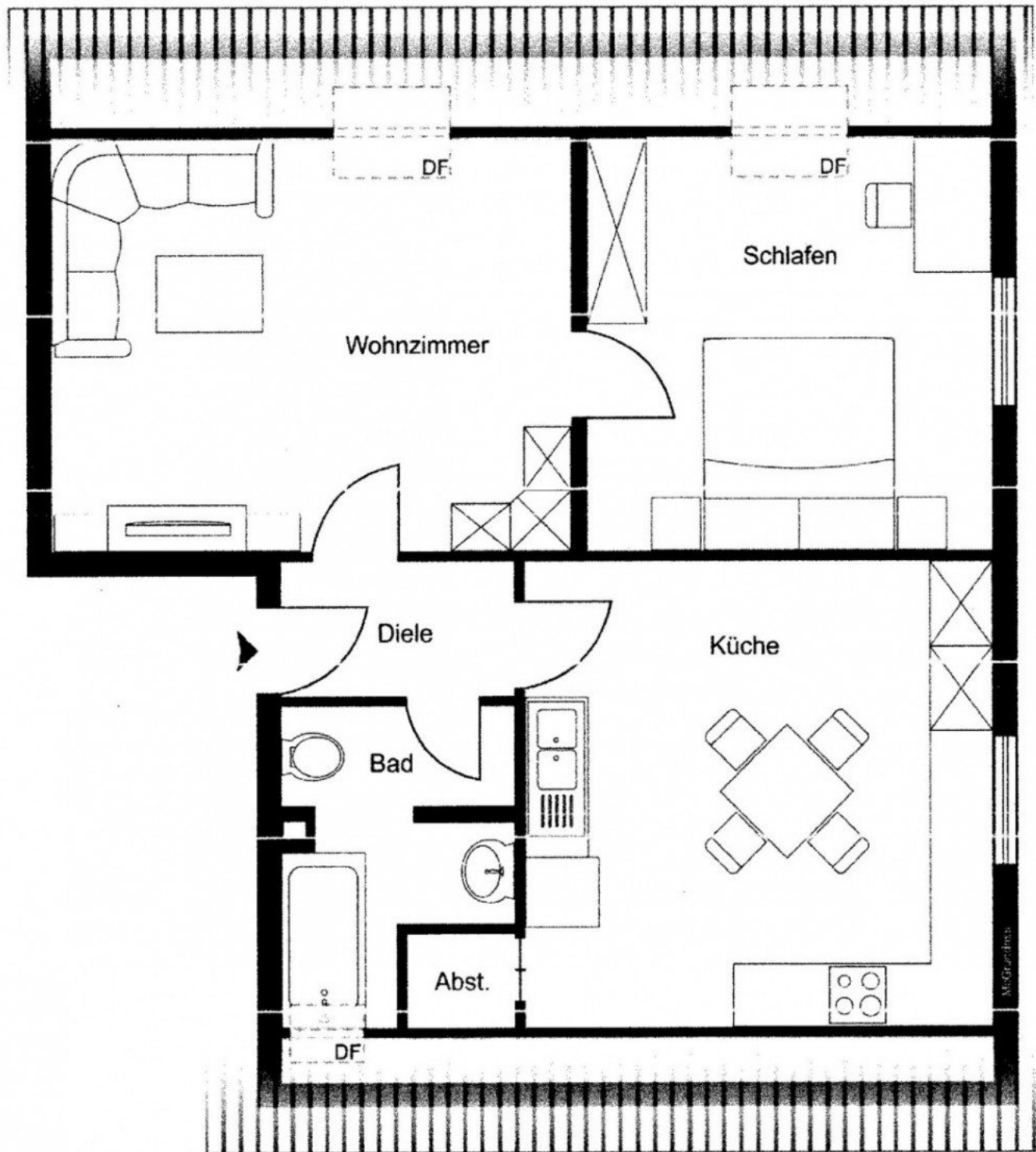


9587 bear. Küche Einrichtungs

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Marl
- > 2,5 Zimmer

- > 52,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IKM-9587



9587 Grundriss

> 52,01 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IKM-9587

> 2,5 Zimmer

**Firmendaten:**

**Telefon:** 02365 5016145  
**E-Mail:** [immokontor@gaskow.de](mailto:immokontor@gaskow.de)

**Tel.: 02365 - 5 01 61 45**  
**Fax: 02365 - 5 01 61 48**  
**E-Mail: [immokontor@gaskow.de](mailto:immokontor@gaskow.de)**  
**Web: [www.immokontor-gaskow.de](http://www.immokontor-gaskow.de)**

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

**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

> 2,5 Zimmer

> 52,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IKM-9587



## 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.