



Attraktive 3-Zimmer-Wohnung + Balkon + Garage mit  
umfassender Modernisierung und Top-Ausstattung  
VERKAUFT

## SANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG



94 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon | Garage



2236

45768 Marl  
Deutschland



## Daten im Überblick

<b>externe Objnr</b>	2236
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	ETAGE
<b>PLZ</b>	45768
<b>Ort</b>	Marl
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Fläche</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	279.000 €
<b>Währung</b>	€



## Objektbeschreibung

Frisch renovierte Wohnung mit Garage sucht nach neuen Eigentümern.

Diese modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf großzügigen 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und ist ideal für Paare oder kleine Familien geeignet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und wurde im Jahr 2024 umfassend saniert, sodass sie nun in einem erstklassigen Zustand erstrahlt.

Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Große Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ihre Bedürfnisse. Auch hier sorgt das Tageslicht für ein helles und freundliches Ambiente. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer. Die flexible Nutzungsmöglichkeit bietet Ihnen die Freiheit, diesen Raum nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Die Küche bietet genügend Raum für eine moderne Küche und einen kleinen Essplatz. Das vollständig erneuerte Badezimmer ist ein Highlight der Wohnung. Es verfügt über eine moderne bodentiefe Dusche, die durch ihre Geräumigkeit und das zeitlose Design überzeugt.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein frisch saniertes Gäste-WC, das Komfort und Funktionalität vereint. Der großzügige Balkon bietet genügend Platz um schöne Tage draußen zu genießen.

Zusätzlich zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die Ihnen stressfreies Parken direkt vor der Haustür ermöglicht.

Derzeit finden die abschließenden Sanierungsarbeiten statt.

## Ausstattung

Modernisierungen 2024

Balkon / Loggia - Grundreinigung und Silikon erneuert  
Türen mit Zargen wurden erneuert (außer Wohnungstür)  
Unterverteilung der Elektrik wurde erneuert  
Schalterserie wurde erneuert  
Bodenbelag wurde erneuert  
- hochwertiger Klick-Vinylboden  
Badezimmer wurde erneuert  
- hochwertige große Fliesen (120\*60)  
- bodentiefe Dusche  
- Badewanne- WC  
- Waschtisch  
- LED-Deckenspots  
Gäste-WC wurde erneuert  
Heizkörper wurden in allen Räumen erneuert  
LED-Deckenspots im Wohnzimmer und Badezimmer

Ausstattung:

3 Zimmer  
Gäste WC  
Loggia  
Garage

## Lagebeschreibung

Marl zeichnet sich durch seine Lage zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland aus, die sowohl städtische als auch ländliche Züge trägt.

Die Immobilie profitiert von einem gut entwickelten Straßennetz. In der Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie Freizeitanlagen. Der Volkspark und andere Grünflächen in der Nähe laden zur Erholung ein.

Die Autobahn A52, welche Marl mit benachbarten Städten verbindet, ist schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit Bushaltestellen in der Nähe, die Anschluss an den Marler Hauptbahnhof und weitere Stadtteile bieten.

In der direkten Umgebung dominieren Ein- und Mehrfamilienhäuser, die dem Viertel einen ruhigen und familiären Charakter verleihen. Die Bebauung ist typisch für das Ruhrgebiet und zeigt eine Mischung aus älteren und neueren Wohngebäuden, gepflegten Vorgärten und kleinen Grünanlagen.

Es handelt sich um eine ruhige Wohngegend mit ausgezeichneter Anbindung an die städtische Infrastruktur und zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung in unmittelbarer Nähe.

## Sonstiges

Käuferprovision 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. vom Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Die jeweilige Nachweis-/Vermittlungsprovision ist mit notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und nach Rechnungsstellung an uns zu zahlen. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

#### HINWEIS

Eine Besichtigung der Immobilie ist nur nach Vorlage von Finanzierungs- oder Kapitalnachweis möglich. Alle Angaben beruhen nach bestem Wissen und Gewissen auf den uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben in dieser Informationsmappe basieren auf den Angaben des Eigentümers (Verkäufer) oder Dritter und wurden von uns nicht überprüft. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr. Wenn es sich um ein Objekt mit mehreren Wohneinheiten handelt, kann sich die Vermietungssituation jederzeit ändern. Die enthaltene Vermietungsübersicht kann daher nur eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Information sein. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

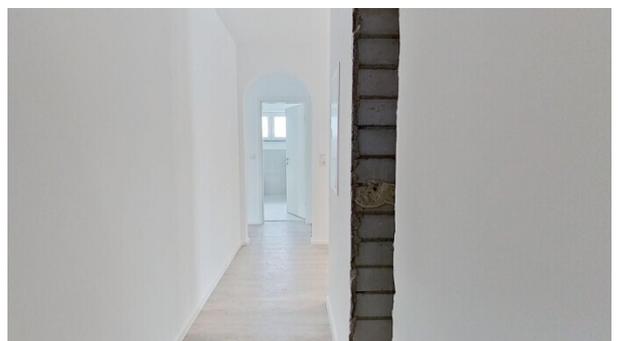
#### RECHTSHINWEIS

Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Die Zwischenverwertung behalten wir uns vor. Unser Angebot ist nur für Sie bestimmt und entsprechend vertraulich zu behandeln. Eine unbefugte Weitergabe verpflichtet Sie, uns den Schaden der entgangenen Provision zu ersetzen.

#### KEINE STEUER- ODER RECHTSBERATUNG

Unsere Beratung ist keine Steuer- oder Rechtsberatung im Sinne des deutschen Rechtsberatungsgesetzes (RBerG) und jede mündlich oder schriftlich beschriebene Lösung, dient lediglich zur ausführlichen Darstellung der unternehmerischen Möglichkeiten inkl. Chancen & Risiken.

## Bildergalerie









**Ihr Ansprechpartner**

Telefon: 02366 9508815

E-Mail: [info@steiger-immobilien.de](mailto:info@steiger-immobilien.de)

Homepage: <https://steiger-immobilien.de/>

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Expose ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns

Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.