

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Marl

**Erstbezug nach hochwertiger Sanierung – 4-Zimmer - Erdgeschosswohnung mit eigener Garage in Marl**



Objekt-Nr. OM-459653

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **199.000 €**

45770 Marl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau definiert. Diese großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Marl (Drewer-Süd) wurde gerade erst aufwendig und umfassend saniert. Sie präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand und wartet als exklusiver Erstbezug auf ihre neuen Eigentümer.

Auf rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen, geschätzten Loggia – Ihr privater Rückzugsort im Grünen. Drei weitere flexibel nutzbare Räume bieten optimalen Platz für ein Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder ein repräsentatives Homeoffice. Die Küche fügt sich nahtlos in das moderne Gesamtbild ein. Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch eine eigene Garage direkt am Objekt, die Ihnen lästige Parkplatzsuchen erspart und wertvollen Komfort im Alltag bietet. Vergessen Sie Renovierungsstress: Einziehen, Möbel aufstellen und das Leben genießen.

## Ausstattung

Zustand: Erstbezug nach umfassender, hochwertiger Sanierung

Wohnfläche / Aufteilung: Ca. 94 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 4 gut geschnittene Zimmer

Etage: Komfortables, barrierearmes Erdgeschoss (Hochparterre)

Parken: Eigene Garage direkt am Haus (inklusive)

Außenbereich: Frisch gestaltete, einladende Loggia für entspannte Stunden im Freien

Bäder: Komplett neues, modernes Design-Badezimmer plus separates, ebenfalls vollständig erneuertes Gäste-WC (hochwertige Armaturen, moderne Großformat-Fliesen)

Böden & Wände: Neue, strapazierfähige Bodenbeläge; Wände glatt verputzt und bezugsfertig vorbereitet

Technik: Modernisierte Elektrik und zeitgemäße Haustechnik

Nutzfläche: Eigener, geräumiger Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit auf dem Markt: Ein großzügiges Raumangebot kombiniert mit der Qualität eines Erstbezugs nach Sanierung und dem unschätzbaren Vorteil einer eigenen Garage. Ideal für anspruchsvolle Paare, Familien oder Senioren, die Wert auf kompromisslose Wohnqualität, Sicherheit für ihr Fahrzeug und eine erstklassige Lage legen. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Ihr neues Kapitel beginnt hier – Erstbezug mit Garagenkomfort.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der exzellenten Ausführung der Sanierungsarbeiten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer etablierten und ausgesprochen ruhigen Wohnlage von Marl im begehrten Stadtteil Drewer-Süd (Emslandstraße). Die grüne Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur aus.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken – sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der direkten Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Auch die Anbindung ist erstklassig: Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A43 und A52, die eine zügige Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet und das Münsterland garantieren. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche inklusive



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

