



Platz für Familie, Leben und
neue Ideen

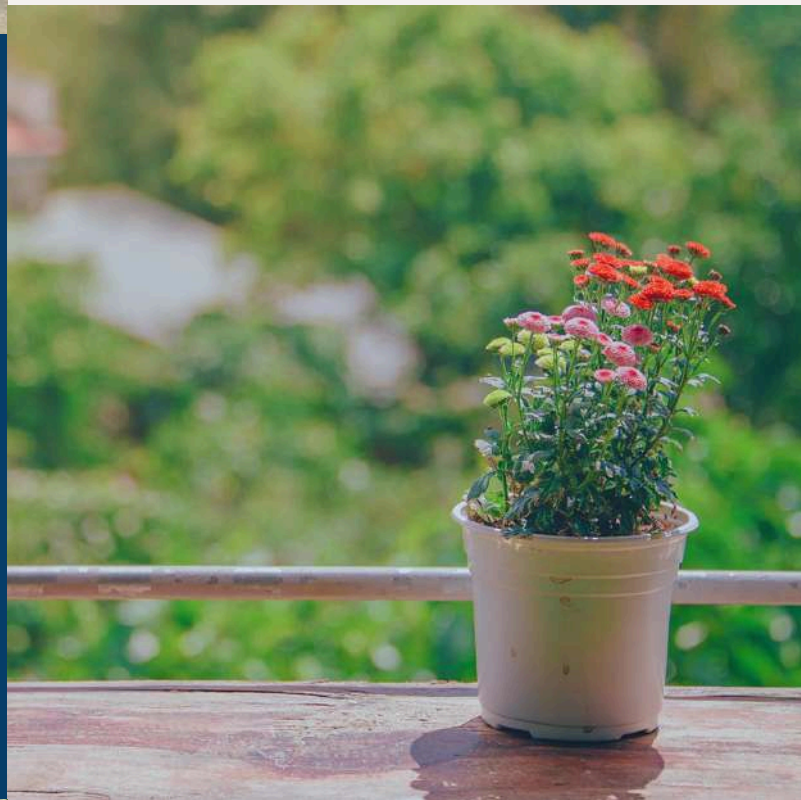
Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause

EXPOSÉ

93 m²
Eigentumswohnung

Ein Zuhause mit
Charakter

Am Theater 34
45768 Marl



Ansprechpartner:

Mark Lampka

0163 - 4645091

www.lampka-immobilien.de

Außergewöhnlich wohnen in Marl – Eigentumswohnung mit Loggia und viel Potenzial

Einziehen und wohlfühlen

- Ruhige Lage
- Helle 3,5 Zimmer Wohnung
- 1. Obergeschoss - Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen + Dachboden (23 m²)
- Tiefgaragenstellplatz
- wird Teilmöbliert verkauft
- Loggia
- gepflegte Wohnanlage
- nicht barrierefrei



Lage

Die Eigentumswohnung Nr. 20 befindet sich in zentraler und zugleich angenehm wohnlicher Lage von Marl-Mitte.

Besonders die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen machen den Standort auch für Familien interessant.

Die Lage verbindet kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit einem gewachsenen und begrünten Wohnumfeld. Das Theater Marl befindet sich praktisch in direkter Nachbarschaft.

Auch der Marler Stern, Rathaus, City-See und weitere zentrale Einrichtungen sind gut erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. An der Haltestelle „Am Theater“ verkehren die Buslinien 222 und SB27; vom Theater aus ist die Haltestelle in etwa zwei Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Marl Mitte mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S9 liegt ebenfalls in fußläufig erreichbarer Entfernung.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine attraktive Kombination aus zentralem Wohnen, guter sozialer Infrastruktur, kulturellen Angeboten und kurzen Wegen aus. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Gleichzeitig sorgt die begrünte Gestaltung der Wohnanlage mit ihrem gewachsenen Baumbestand für ein angenehmes Wohnumfeld – ein interessanter Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.



Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnung mit Loggia und besonderem Wohncharakter

Diese außergewöhnlich geschnittene Eigentumswohnung bietet auf ca. 93 m² Wohnfläche ein Raumkonzept, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung abhebt. Die verschiedenen Wohnebenen, der offene Galeriecharakter und die markanten Dachformen verleihen der Immobilie eine besondere, fast hausähnliche Wohnatmosphäre.

Das Herzstück bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich mit großen Fensterflächen und vielseitigen Stellmöglichkeiten. Der separate Essbereich schafft eine angenehme Verbindung zur Küche und zur geschützten Loggia, die den Wohnraum um einen privaten Außenbereich ergänzt.

Die weiteren Ebenen bieten einen gut separierten privaten Bereich mit Schlafzimmer sowie einem zusätzlichen, flexibel nutzbaren Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Dachschrägen und die besondere Fensterformen sowie die offene Treppengestaltung unterstreichen dabei den individuellen Charakter der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, ein Gäste-WC sowie praktische Abstell- und Nutzflächen.

Darüber hinaus bietet die Wohnung einen separaten Bereich für Waschen und Trocknen im Dachgeschoss an.

Positiv hervorzuheben ist auch die energetische Versorgung des Gebäudes: Der vorliegende Verbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 86,2 kWh/(m²·a) aus. Als Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Fernwärme vorhanden.

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegt wirkenden und begrünten Wohnanlage aus dem Baujahr 1984. Zur Immobilie gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage – ein komfortables Plus für den Alltag.

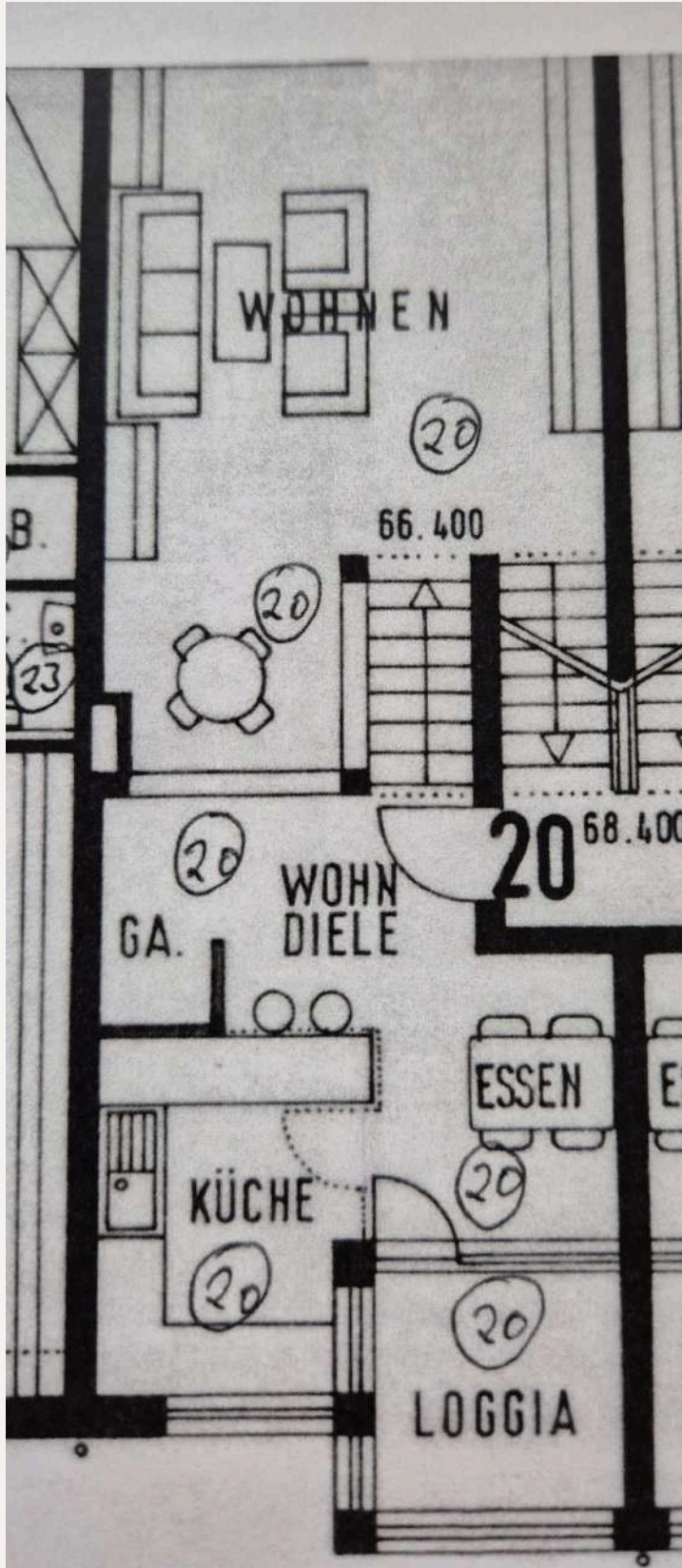
Ausstattungsmerkmale

- ca. 93 m² Wohnfläche
- Eigentumswohnung über mehrere Ebenen
- großzügiger, heller Wohnbereich
- Loggia als geschützter Außenbereich
- separate Küche mit Essbereich und Tageslicht
- Schlafzimmer
- flexibel nutzbares Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer
- charakteristische Dachschrägen und Dachfenster
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- separates Gäste-WC
- praktische Abstellflächen
- separater Bereich für Waschen und Trocknen
- zweifach verglaste Fenster
- überwiegend gedämmte Außenwände
- Tiefgaragenstellplatz
- gepflegte, begrünte Wohnanlage
- Baujahr 1984
- vorhandenes Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial

Fazit:

Eine Immobilie für Käufer, die keine gewöhnliche Etagenwohnung, sondern ein Zuhause mit individuellem Grundriss suchen: Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, Loggia, mehreren Ebenen, Schlaf- und Arbeitsmöglichkeiten, Dachbereich, Badezimmer und Gäste-WC sowie Garage schafft ein vielseitiges Gesamtangebot.

Küche mit Esszimmer durch
eine Treppen mit
Wohnzimmer verbunden



Grundriss 1 OG



Küche



Esszimmer mit Treppe ins Wohnzimmer

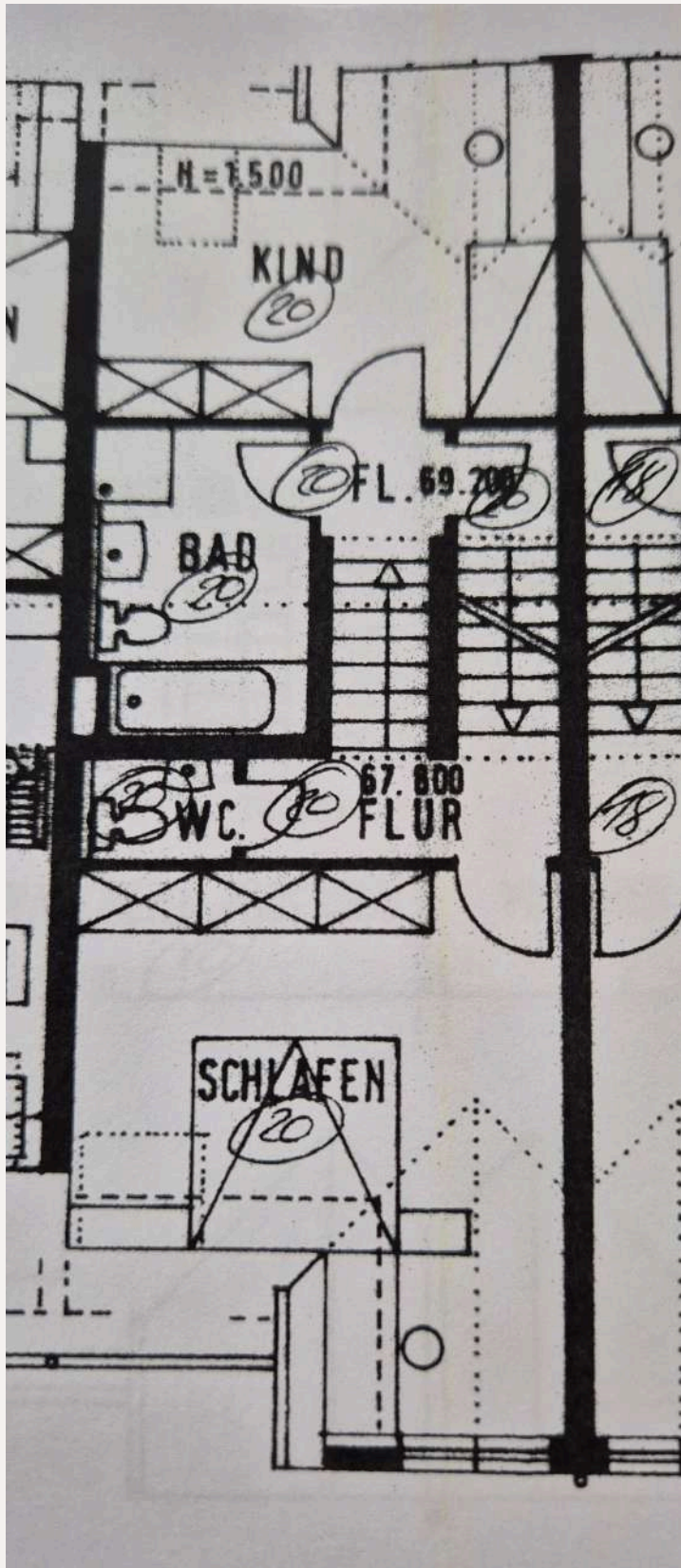


Wohnzimmer

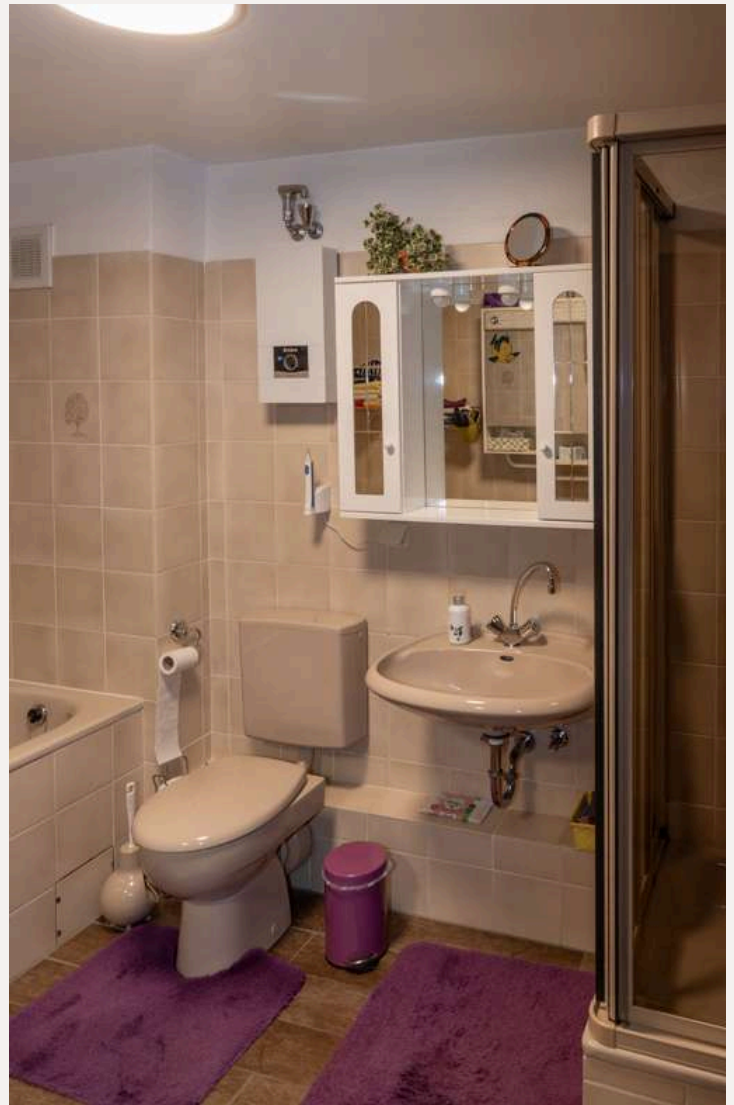


Wohnzimmer mit Treppe ins 2 OG

2 Obergeschoss



Grundriss 2 OG



Badezimmer mit Badewanne



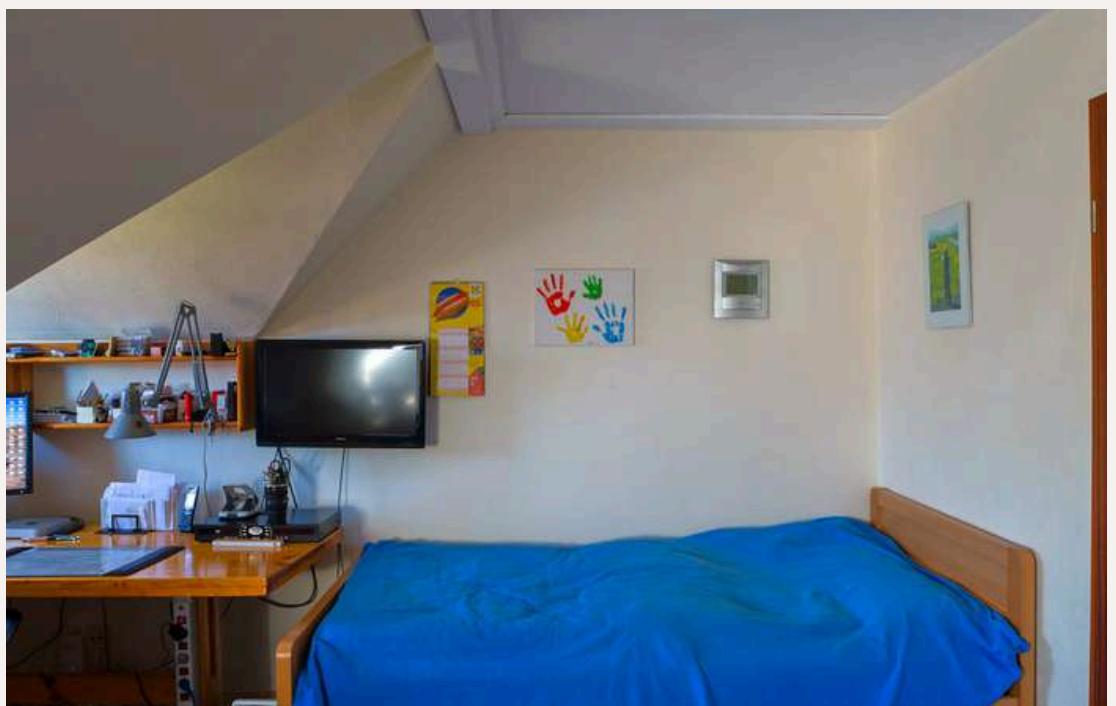


1 Schlafzimmer



Gäste WC

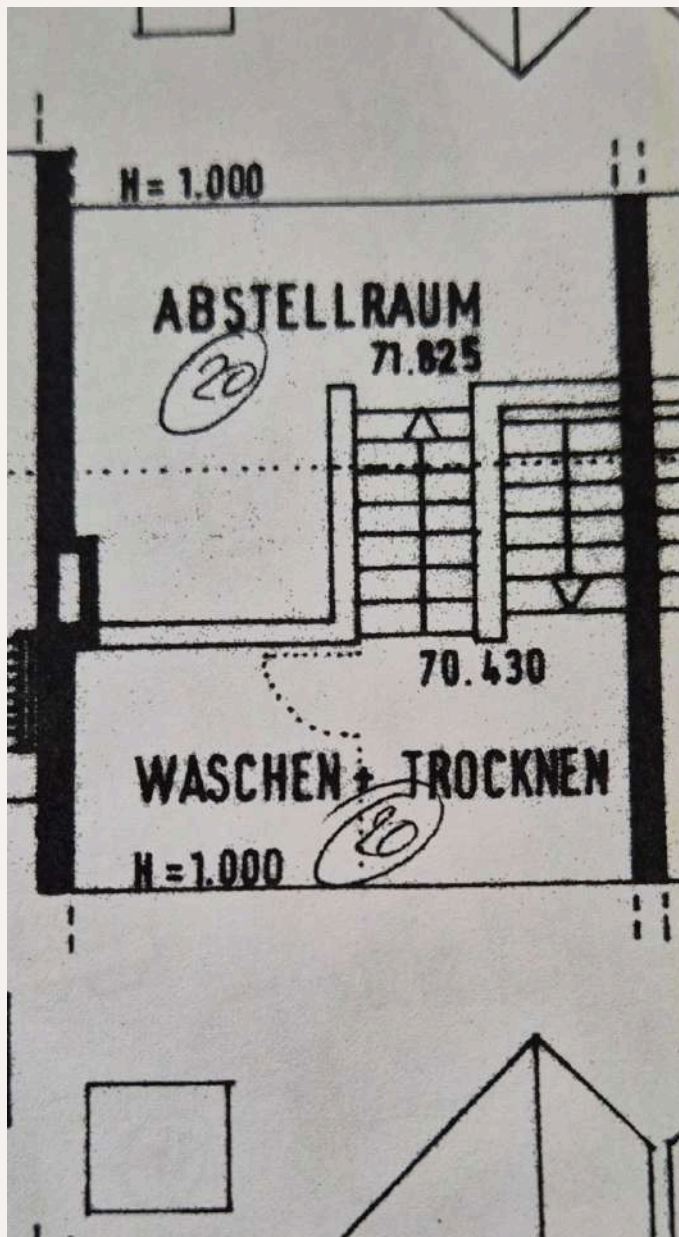




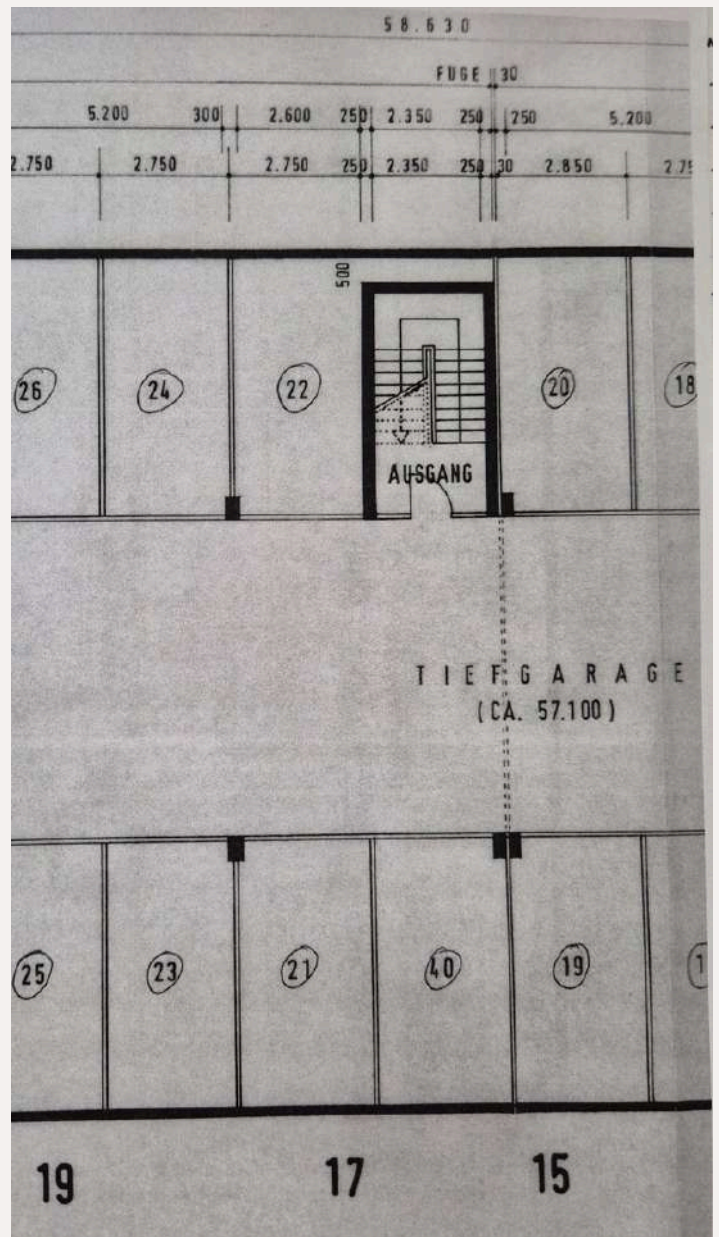
2 Schlafzimmer



2 Schlafzimmer, Ansicht Schrank



Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Tiefgarage

Eckdaten

Objektart	Etagenwohnung, 3,5 Zimmer
Adresse	Am Theater 34, 45768 Marl
Stadt-/Ortsteil	Stadt Marl / Marl - Mitte

Kaufpreis und Verfügbarkeit

Kaufpreis	180.000 €
Provision	provisionsfrei
verfügbar ab	cirka November
aktuelle Nutzung	-
Nutzung bei Übergabe	frei

Flächen und Zimmer

Wohnfläche	ca. 93 m ²
Nutzfläche	ca. 23 m ²
Etage	1. Obergeschoss
Anzahl Wohnungen	2
Anzahl der Schlaf- / Kinderzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Hausgeld	ca. 300€
Anzahl Gäste WC	1
Anzahl der Kellerräume	0

Bauweise

Baujahr	1984
Objektzustand	sehr gut
Letzte Sanierung	
Anzahl Geschosse	Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen
Wohneinheiten	2
Kellerraum	nein
Tiefgaragenplatz	1 Stellplatz
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	ja

Heizung

Baujahr der Heizung	1984
Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Einbauküche	ja
Balkon	ja, Loggia
Personenaufzug	nein
Rolläden / Isolation	ja, teils elektrisch

Internet und TV

Internetgeschwindigkeit	ab 100 Mbit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, Stadtwerke
Fernsehanschluss	Kabel

Flurstück und Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	740, Marl
Grundbuch-Blatt Nummer	16550
Eingetragene Grundstücksgröße	5850 m ²
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	nein

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	15.07.2029
Energieverbrauchskennwert	86,2 kwh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	C
Wesentlicher Energieträger	Fe



Eigentumswohnung zum Wohlfühlen

Kaufpreis

180.000€

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Zusatzkosten



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Ansprechpartner:
Mark Lampka

0163 - 4645091

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Erreichbarkeitszeiten: Montag bis Freitag 8 Uhr bis 19 Uhr, Samstag und Sonntag von 11 Uhr bis 18 Uhr. Hinterlassen Sie uns gerne eine Nachricht, wir rufen Sie zurück.

Gerne senden wir Ihnen weitere Objektunterlagen nach persönlicher Nachfrage zu.

www.lampka-immobilien.de