



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-81857

**Erdgeschosswohnung mit Garten - Neubau, barrierefrei, KfW-40**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**368.905,00 €**  
**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>88,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>88,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2025</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Elektro</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.06.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>16.56</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>15.06.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Marl, mit seinen rund 85.000 Einwohnern, gehört zum Kreis Recklinghausen und vereint urbanes Flair mit grünen Rückzugsorten. Die Stadt zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles Angebot aus. Die Nähe zum Ruhrgebiet sowie die Anbindung an die Autobahnen A52 und A43 machen Marl zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien gleichermaßen.***

***Dank der zentralen Lage in Nordrhein-Westfalen profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu bedeutenden Wirtschafts- und Kulturzentren wie Essen, Dortmund und Münster. Bildungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.***

***Die Eigentumswohnungen befinden sich in einem der gefragtesten Stadtteile von Marl. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. In direkter Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Cafés.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem Ihre Ziele erreichen. Gleichzeitig sorgt die gewachsene Nachbarschaft für ein angenehmes Wohngefühl.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Kein Standard-Neubau – sondern Qualität, die man sieht und spürt. Von außen bis ins Detail überzeugt dieses Zuhause durch hochwertige Materialien, sorgfältige Ausführung und eine klare Haltung: Aluminiumrollläden statt Kunststoff, Hagemeister-Klinker statt Putzfassade, Brillux statt Baumarktfarbe. Innen trifft Massivbauweise auf durchgehendes Fugenbild, dezentrale Lüftung auf Videosprechanlage – und alles wirkt wie aus einem Guss. Wer Wert auf echte Qualität legt, wird hier nicht suchen, sondern finden.**

**Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, einladender Flur, der Sie in die verschiedenen Wohnbereiche führt. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die moderne Küche fügt sich nahtlos in den Raum ein und bietet genügend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen.**

**Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet. Ob entspannte Sommerabende mit Freunden oder ein ruhiger Morgenkaffee – hier können Sie die frische Luft in vollen Zügen genießen. Der angrenzende kleine Garten rundet das Angebot perfekt ab und bietet Raum für individuelle Gestaltung.**

**Das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und ruhiger Lage, ideal für erholsame Nächte. Ein weiteres Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer, hier haben Sie alle Freiheiten.**

**Das Badezimmer präsentiert sich modern und elegant mit hochwertigen Armaturen, einer stilvollen Badewanne und einer separaten Dusche. Zusätzlicher Stauraum ist durch einen praktischen Abstellraum gegeben, der Platz für Haushaltsgeräte und Co. bietet.**

**Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch einen eigenen Stellplatz sowie eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit.**

**Hier trifft Wohnkomfort auf eine attraktive Lage – überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!**

**Für weitere Informationen, zusätzliche Bilder und einen virtuellen Rundgang durch das Gebäude, fragen Sie bitte unser ausführliches Exposé an. Wir stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung, um Ihnen einen umfassenden Einblick in die Immobilie zu geben und Ihre Fragen zu beantworten.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

### **Gebäude & Bauweise:**

- ? *Massivbauweise mit Qualitätsverblendstein*
- ? *Hagemeister Klinkerstein*
- ? *Energieeffizient nach KfW-40-Standard*
- ? *Umweltfreundliche Luftwärmepumpe von Bosch/Buderus*
- ? *Teilunterkellerung mit separatem Technikraum*

### **Wohnkomfort & Design:**

- ? *Fußbodenheizung in allen Wohnungen*
- ? *Dezentrale Lüftungsanlage*
- ? *Hochwertige Fliesen aus robustem Feinsteinzeug (60x60 cm, anthrazit)*
- ? *Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster*
- ? *Elektrische Rollläden aus Aluminium für optimalen Komfort*
- ? *Hochwertige weiße Innentüren*

### **Sanitär & Bäder:**

- ? *Tageslichtbäder mit ebenerdiger Dusche*
- ? *Hochwertige Sanitärobjekte von Geberit, Grohe, Hansgrohe und HSK*
- ? *Kombination aus Dusche und Badewanne (je nach Wohnungstyp)*

### **Außenbereiche & Stellplätze:**

- ? *Großzügige Loggien oder Terrasse*
- ? *Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenanteil*
- ? *1 PKW-Stellplatz für jede Wohneinheit*
- ? *Gemeinschaftliche Fahrradstellplätze & Mülltonnenstellplätze*
- ? *Gemeinschaftliches Abstellgebäude*

### **Sicherheit & Technik:**

- ? *Moderne Videosprechanlage in jeder Wohnung*
- ? *Personenaufzug von Haushahn für barrierefreien Zugang*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Bitte beachten Sie: Die verwendeten Bilder dienen der besseren Veranschaulichung und sind digital möbliert.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien Coesfeld**

**Kelwin Lamparter**

**02541 84 84 798**

**0800 - 646 0 646**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)