

# **Bungalow in begehrter Wohnlage von Marl-Sinsen**

Wohnen und Wohlfühlen für die ganze Familie







Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Dieser freistehende unterkellerte Bungalow befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Marl-Sinsen. Er wurde im Jahre 1970 auf einem ca. 524 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Der liebevoll angelegte große Garten ist nach Süden ausgerichtet und bietet Platz zum Spielen und Aufenthaltsqualität an der frischen Luft.

Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 4 Zimmer, bietet das Haus reichlich Platz zum Leben und Wohlfühlen für die große Familie. Zusätzlich stehen im Untergeschoss ein Duschbadezimmer sowie zwei gut belichtete Räume zur Verfügung. Die wohnlich ausgebauten Räume haben ein Größe von 31 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup> und wurden von den bisherigen Eigentümern als Hobbyraum, Büro/Homeoffice und Gästezimmer genutzt.

Die Gas-Brennwerttherme der Marke „Junkers“ aus 2015 versorgt das Haus mit angenehmer und effizienter Wärme. Eine Deckenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme und gleichmäßige Wärme. Eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt die Warmwasseraufbereitung. Der Energiebedarfswert beträgt 108,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Energieeffizienzklasse D.

Die große Garage bietet Platz für ein Fahrzeug, Fahrräder und Gartengeräte. Sie ist mit einem elektrisch angetriebenen Sektionaltor und einem Waschbecken ausgestattet. Vor der Garageneinfahrt ist Platz zum Parken für ein weiteres Fahrzeug.





### **Eingangsbereich**

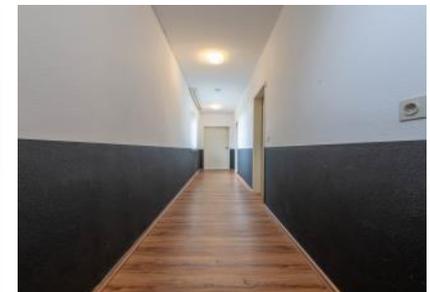
In dem großzügigen Eingangsbereich können Sie wunderbar Ihre Gäste empfangen. Hier ist ebenso Platz für eine Garderobe zum Ablegen Ihrer Schuhe und Jacken.

Ein Oberlicht sorgt hier für eine helle und freundliche Atmosphäre

Der Boden ist mit hochwertigem Naturstein ausgelegt.

Rechter Hand vom Eingangsbereich gelangen Sie in die Küche sowie zum großen Wohn- und Essbereich. Linker Hand befindet sich das Gäste-WC.

Im weiteren Verlauf befindet sich ein Flur, von welchem Sie in das Badezimmer sowie die Schlaf- und Kinderzimmer gelangen.







## Küche

Die geräumige Küche verfügt über viel Platz zum Zubereiten und Genießen Ihrer Speisen. Ein Fenster sowie eine verglaste Terrassentür sorgen für viel Licht und optimale Belüftung. Die Terrassentür bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Somit können Sie das Frühstück und andere Speisen kurzen Weges auf der Terrasse servieren. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



### **Essbereich**

Der Essbereich ist zum Wohnzimmer hin offen gehalten.

Angrenzend zur Küche lässt sich Kochen und Speisen hervorragend miteinander kombinieren.

Der Essbereich ist zum Garten hin komplett verglast. So haben Sie beim Speisen eine herrliche Aussicht in den Garten.

Der Essbereich als auch der Wohnbereich sind einheitlich mit Natursteinen ausgelegt.





### **Wohnbereich**

Der großzügige moderne Wohnbereich bietet viel Platz für Ihre individuelle Möblierung.

Der Wohnbereich ist zum Garten hin komplett verglast. Dies sorgt für sehr viel Licht und eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Im Wohnbereich sind die Rollläden elektrisch angetrieben. Über das Terrassentürelement haben Sie direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse und in den Garten.







### **Badezimmer**

Das Tageslichtbad verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche, eine Badewanne und eine Toilette.

Zwei Fenster sorgen für Licht und natürliche Belüftung.

---



### **Schlafzimmer**

Vom Flur aus gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer. Hier ist viel Platz zum Stellen Ihrer Schränke, Betten und Kommoden. Zwei Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Der Boden ist mit hochwertigem Klick-Vinyl ausgelegt.







### **Kinderzimmer I**

In diesem Kinderzimmer haben Sie genügend Platz zum Spielen, Schlafen und Träumen.

Das große, zweiflügelige Fenster-element verleiht dem Raum eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Der Boden ist mit hochwertigem Klick-Vinyl ausgelegt.





### **Kinderzimmer II**

Dieses Kinderzimmer bietet viel Raum zum Spielen und Träumen.

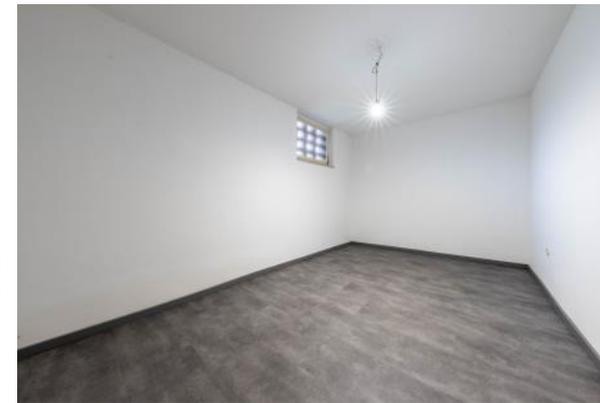
Hier ist Platz für Bett, Schrank und Nachttisch. Alternativ lässt sich hier auch hervorragend ein Büro- oder Gästezimmer einrichten.

Das große, zweiflügelige Fensterelement verleiht dem Raum eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Der Boden ist mit hochwertigem Klick-Vinyl ausgelegt.

---





## Untergeschoss

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein großzügiger Hobbyraum, ein Büro/Home-Office oder Gästezimmer, ein Duschbad, der Heizungskeller, eine Waschküche sowie zwei Vorratskeller zur Verfügung.

Hobbyraum und Büro/Homeoffice sind wohnlich ausgebaut, die Böden sind mit Klick-Vinyl ausgelegt.

## **Der Garten**

Hier macht der Aufenthalt an der frischen Luft Spaß!

Der weitläufige, pflegeleicht angelegte Garten ist nach Süden hin ausgerichtet und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier haben Sie die Möglichkeit, mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen. Der Garten ist uneinsehbar und komplett eingezäunt. Ein großes Gartentor neben der Garage ermöglicht den direkten Zugang von außen.

Auf dem Rasen haben Ihre Kinder viel Platz zum Toben und Spielen.

Ein großes Holz-Gartenhaus bietet Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartenmöbel, Auflagen und weitere Utensilien.

In dem Gartenhaus aus Metall können Sie Gartengeräte, Rasenmäher & Co unterbringen.

## **Die Terrasse**

Hier ist viel Platz für Ihre gemütliche Gartenlounge. Vom Terrassenbereich haben Sie einen guten Überblick in den Garten und können so Ihren Kindern beim Spielen zusehen.

Die teilüberdachte Terrasse bietet auch bei Regen einen trockenen Aufenthalt.







**Gartenimpressionen**



### **Garage / Stellplätze**

Zum Unterstellen Ihres Fahrzeuges steht Ihnen eine geräumige Garage seitlich der Immobilie zur Verfügung. Die Garage ist mit einem elektrisch betriebenem Sektionaltor ausgestattet. In der Garage befindet sich ein Wasseranschluss für einen Wasserschlauch sowie ein separates Waschbecken. Auf der Garagenzufahrt können bis zu zwei weitere Fahrzeuge abgestellt werden.

---



## Lage

Marl-Sinsen ist ein beliebter Stadtteil im nördlichen Ruhrgebiet und zeichnet sich durch seine attraktive Mischung aus urbanem Flair und naturnahem Wohnen aus. Gelegen in der Stadt Marl, bietet Sinsen eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte wie Recklinghausen, Gelsenkirchen und Münster, sowohl über die Autobahnen A52 und A43 als auch durch den Bahnhof Marl-Sinsen mit Regionalbahn- und Busverbindungen.

Der Stadtteil punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung, darunter der nahegelegene Haard-Wald als Teil des 1.040 Quadratkilometer großen Naturparks Hohe Mark, zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten ein.

Familien, Berufspendler und Ruhesuchende schätzen die ruhige, aber dennoch zentrale Lage von Marl-Sinsen. Zudem wird die Nachbarschaft durch ein harmonisches Wohnumfeld geprägt, das von Einfamilienhäusern, modernen Neubauten und gepflegten Mehrfamilienhäusern bestimmt wird.

Kurzum: Marl-Sinsen vereint die Vorteile von Stadt- und Naturnähe und bietet eine attraktive Wohnlage für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

---

## **Der Kaufpreis: 389.000,- €**

**zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)**

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**  
Lange Straße 79, 44532 Lünen  
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797  
Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





### **Grundriss Erdgeschoss:**

Eingang, Flur, Gäste-WC,  
Küche, zwei Kinderzim-  
mer, Schlafzimmer, Wohn-  
& Esszimmer, Badezim-  
mer, Abstellraum



**Grundriss Kellergeschoss:**

Flur, Heizungsraum, Waschküche, Vorratskeller

**Bitte beachten Sie:**

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen ( schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

### **§ 1 Angebot und Angaben**

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

### **§ 2 Kontaktaufnahme**

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

### **§ 3 Provisionsanspruch**

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften.

Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. ( z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

#### **§ 4 Informationspflicht**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

#### **§ 5 Doppeltätigkeit**

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

#### **§ 6 Schriftform**

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

#### **§ 7 Haftung**

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

#### **§ 8 Gerichtsstand**

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

#### **§ 9 Auftragnehmer**

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG  
Lange Straße 79  
44532 Lünen

#### **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.