

# Exposé

Exklusives Grundstück in einer der besten Lagen der Stadt Marl



Adresse: Königsbergerstr. 5 in 45770 Marl

---

**Grundstückgröße**

**557 m<sup>2</sup>**

---

**Kaufpreis: 225.000€ (provisionsfrei)**

**KONTAKT:** MARK LAMPKA, TELEFON: 0163/4645091, E-MAIL: [INFO@LAMPKA-IMMOBILIENMANAGEMENT.DE](mailto:INFO@LAMPKA-IMMOBILIENMANAGEMENT.DE)

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



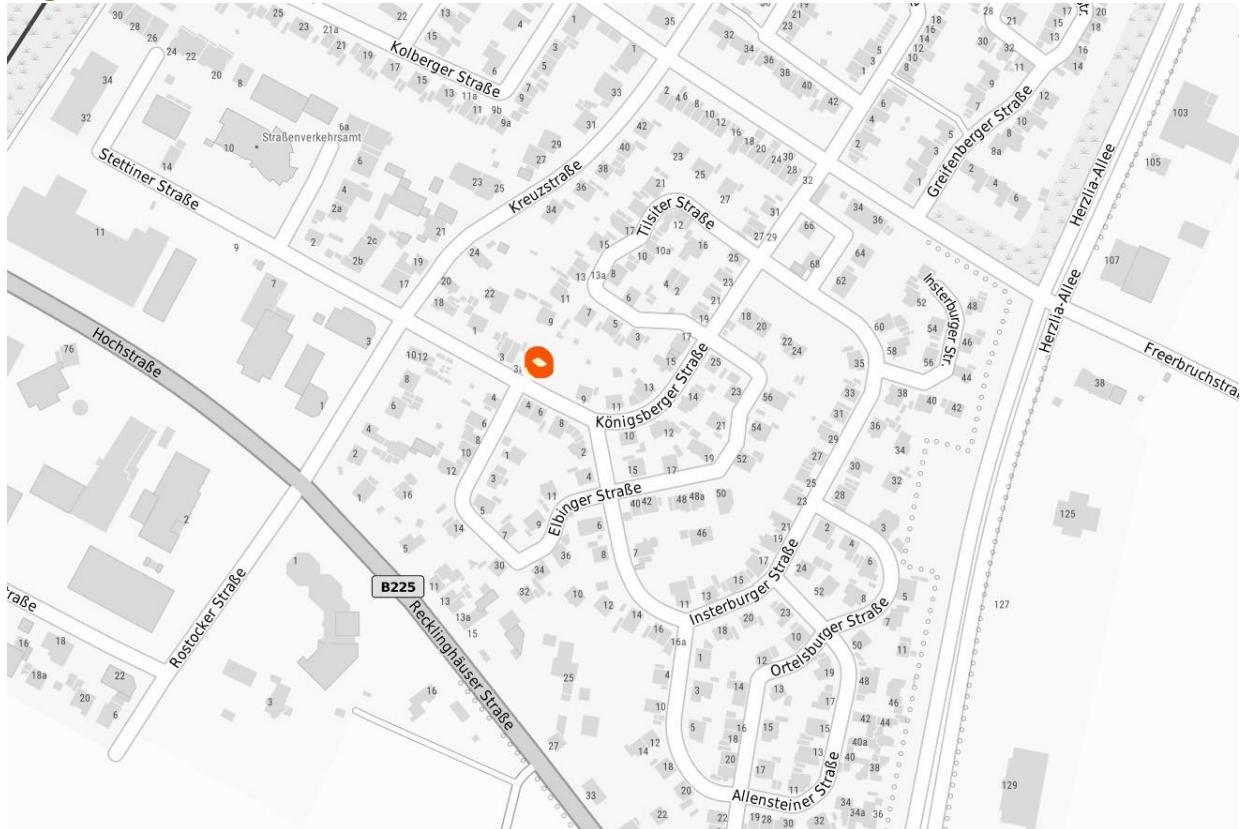
Bild von oben

Die nördliche Ausrichtung, wie abgebildet, bietet ganzjährig ein Maximum an Sonne



# Lage

## Lagekarte



## Lagebeschreibung

In einer ruhigen und exklusiven Lage im Osten von Marl, liegt das von uns angebotene Baugrundstück.

Die Königsberger Straße befindet sich im Postleitzahlgebiet 45770 in Marl, Nordrhein-Westfalen.

Sie ist eine Wohnstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und einem Asphaltbelag.

In der Umgebung liegen Straßen wie die Elbinger Straße, die Insterburger Straße, die Kreuzstraße und die Tilsiter Straße.

Die Straße bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum von Marl.

## Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 1 km
<b>Schule</b>	Ca. 1 km
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 1,0 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 1 km
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 200 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 3 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 1 km



Übersicht Eingangsbereich Straßenseite



Westansicht



Ostansicht

## Objektbeschreibung

---

Das Grundstück in der Königsbergerstraße 5, gelegen im Herzen von Marl, ist ein bemerkenswertes Areal, das durch seine zentrale Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten besticht. Es erstreckt sich über eine Fläche von etwa 600 Quadratmetern und bietet somit genügend Raum für ein freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälften mit gepflegten Gartenbereich zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Umgeben von einer ruhigen Wohngegend, zeichnet sich das Grundstück durch eine harmonische Nachbarschaft aus. Die direkten Anwohner sind vorwiegend Familien und junge Paare, was zu einer lebendigen und freundlichen Atmosphäre beiträgt. Zudem sind die Straßen gut ausgebaut und gewährleisten eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Verkehrswege. In nur wenigen Minuten erreicht man das Stadtzentrum von Marl, wo eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten zur Verfügung stehen.

Die Beschaffenheit des Grundstücks ist ideal für Bauvorhaben. Es ist eben und gut erschlossen. Wasser-, Strom- und Abwasseranschlüsse sind bereits vorhanden, was den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses oder Doppelhaushälften erleichtert. Die Bodenbeschaffenheit ist stabil, sodass auch schwerere Bauwerke realisiert werden können. Darüber hinaus beträgt die zulässige Bebauungsdichte, gemäß den aktuellen Bebauungsplänen, mindestens zwei Vollgeschossen mit Satteldach, was umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein weiterer Vorteil dieses Standorts ist die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Parks. Diese laden nicht nur zu Spaziergängen ein, sondern bieten auch Platz für sportliche Aktivitäten und Familienausflüge. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Volkspark, der mit seinen weitläufigen Wiesen und schattenspendenden Bäumen ein beliebter Treffpunkt für Anwohner ist.

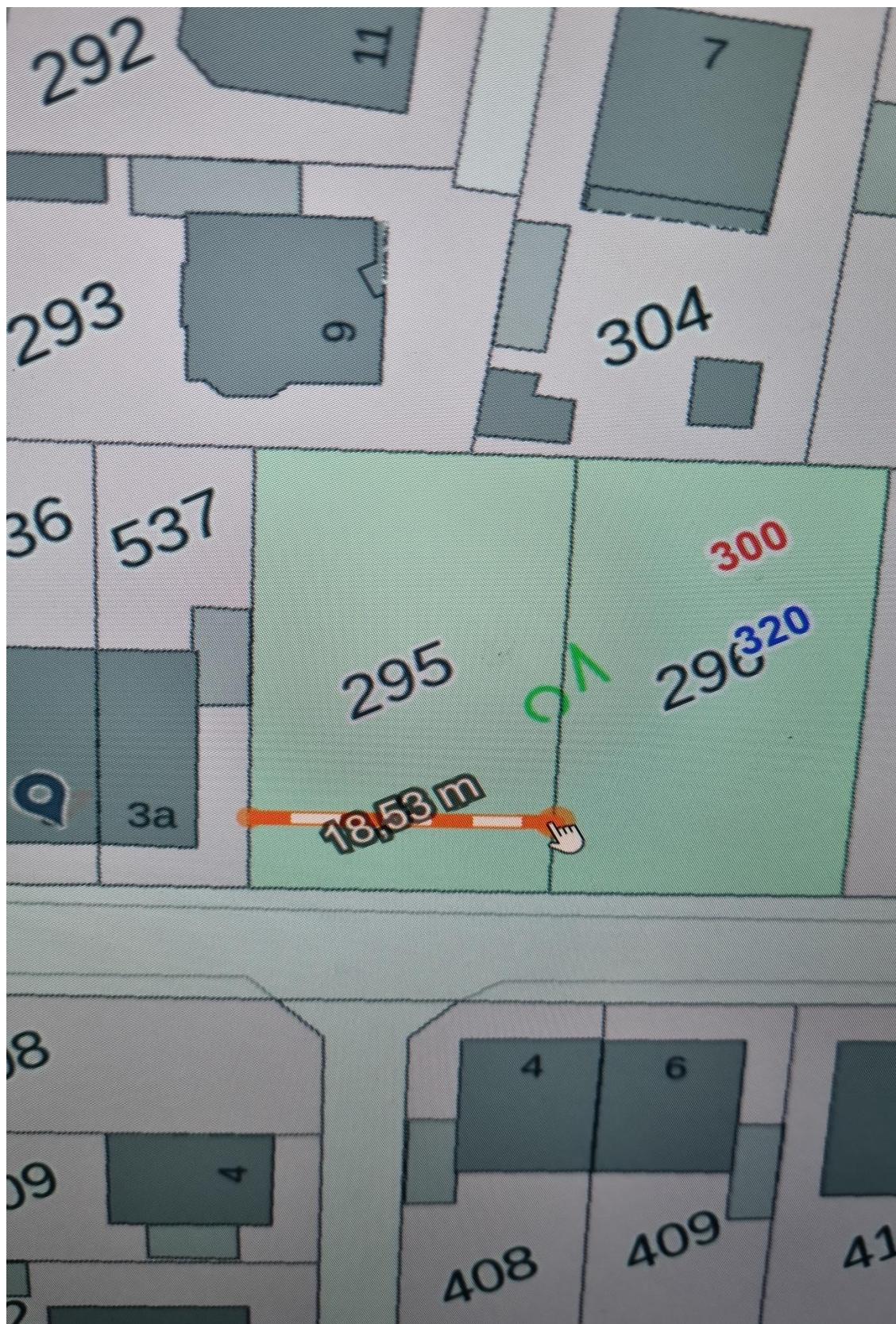
Verkehrsanbindungen sind ebenfalls optimal. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bequem und schnell zu erreichen ist. Auch die Autobahn A52 ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Mobilität der Anwohner deutlich erhöht und Pendeln zugutekommt.

Darüber hinaus profitiert das Grundstück von der guten Infrastruktur der Stadt Marl. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind innerhalb kurzer Wege erreichbar und bieten Familien ein angenehmes Lebensumfeld.

Kultur- und Sporteinrichtungen runden das Angebot ab und sorgen dafür, dass jeder Bewohner seine Freizeit individuell gestalten kann.

Insgesamt ist das Grundstück in der Königsbergerstraße 5 in Marl eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Ob für den Bau eines eigenen Wohnhauses oder als Kapitalanlage – die

Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht dieses Grundstück zu einer wünschenswerten Option für potenzielle Käufer und Investoren.



## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Baugrundstück
<b>Adresse</b>	Königsbergerstr.5 in 45770 Marl
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Marl

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	225.000€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Baureifes Grundstück

### Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	295 / Marl
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	1145 von Marl
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	Nein
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Nein

## Kontakt & Besichtigungstermin

---



<b>Ansprechpartner</b>	Mark Lampka
<b>E-Mail-Adresse</b>	info@lampka-immobilienmanagement.de
<b>Telefonnummer</b>	0163 / 4645091
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 17-19 Uhr, Sa. & So. 11 – 18 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
<b>Internet</b>	<a href="http://www.lampka-immobilienmanagement.de">www.lampka-immobilienmanagement.de</a>
<b>Offene Besichtigung</b>	Nein
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu.