

Exposé

Dachgeschosswohnung in Coesfeld

Über den Dächern... großzügige stylische 3 - Zimmer Wohnung mit Südbalkon



Objekt-Nr. **OM-325972**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **899 € + NK**

48653 Coesfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2025
Wohnfläche	93,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	93,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	86 €	Etage	2. OG
Heizkosten	65 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	151 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive ruhige großzügige sehr helle Wohnung. Blick ungestört in alle 4 Himmelsrichtungen. Hervorragende Lage mit Bahnanschluss in der Nähe und doch fast im Grünen!

Das Bad ist modernisiert mit Fußbodenheizung und barrierefreier Dusche, die Wohnung wurde vom aktuellen Mieter erneut gestrichen. Die Bilder entsprechen hinsichtlich der Farbwahl der Wände nicht dem aktuellen Zustand.

Der Balkon mit großem Zugang zur Südseite ist nicht einsehbar, geniessen Sie den Blick über die umliegenden überwiegend Einfamilienhäuser und doch die Nähe zur Natur (250 m bis zu den Wiesen und Feldern). Wohnzimmer und Eßzimmer sind durch Raumteiler getrennt und sehr großzügig bemessen. Die lichtdurchflutete Küche bietet noch genügend Platz für einen Eßtisch um die Unterhaltung während der Ausübung der Kochkünste zu sichern.

Die Einbauküche sowie die Einbauschränke im Schlafzimmer und Kinderzimmer sind im Mietpreis enthalten.

Im Bad ist genügend Platz für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

Für den PKW sind in direkter Umgebung öffentliche Stellplätze, die Fahrräder (typisch münsterländisch) finden einen Fahrradständer im Garten in der Nähe des Eingangs.

Im Haus befinden sich neben dem Vermieter insgesamt noch drei weitere Wohnungen. Das Verhältnis untereinander ist äußerst freundlich, trotzdem hat jeder seine eigene Privatsphäre.

Ausstattung

Im Schlafzimmer sind in Meisterqualität Einbauschränke an die Dachschräge modelliert.

Bei Detailwünschen werden wir im realistischen Rahmen mit handwerklicher Profiqualität eine Lösung finden.

Die Wohnung wird selbstverständlich ohne die Ausstattung vermietet und kann ganz individuell gestaltet werden!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Sehr ruhig und doch verkehrsgünstig gelegen:

Die nahe gelegene Umgehungsstrasse ist mit einem sehr effektivem und bewachsenem Lärmschutzwall versehen.

Zur Bahn (zur Hauptzeit alle 30 Minuten Richtung Münster) und zum Schulzentrum sind es drei Minuten mit dem Rad, das Frei- und Hallenbad mit Sauna, Sportanlagen sowie das Konzert Theater sind in 5 Minuten erreicht. Bis zur Innenstadt sind es 8 Minuten.

Mit dem PKW ist man nach 2 Minuten auf der Umgehungsstrasse, die Autobahnen A 31 und A43 sorgen für reibungslose Fahrt.

Zur Entspannung und Erholung geniessen Sie bereits nach 2 min Fußweg Wiesen und Felder.

Infrastruktur:

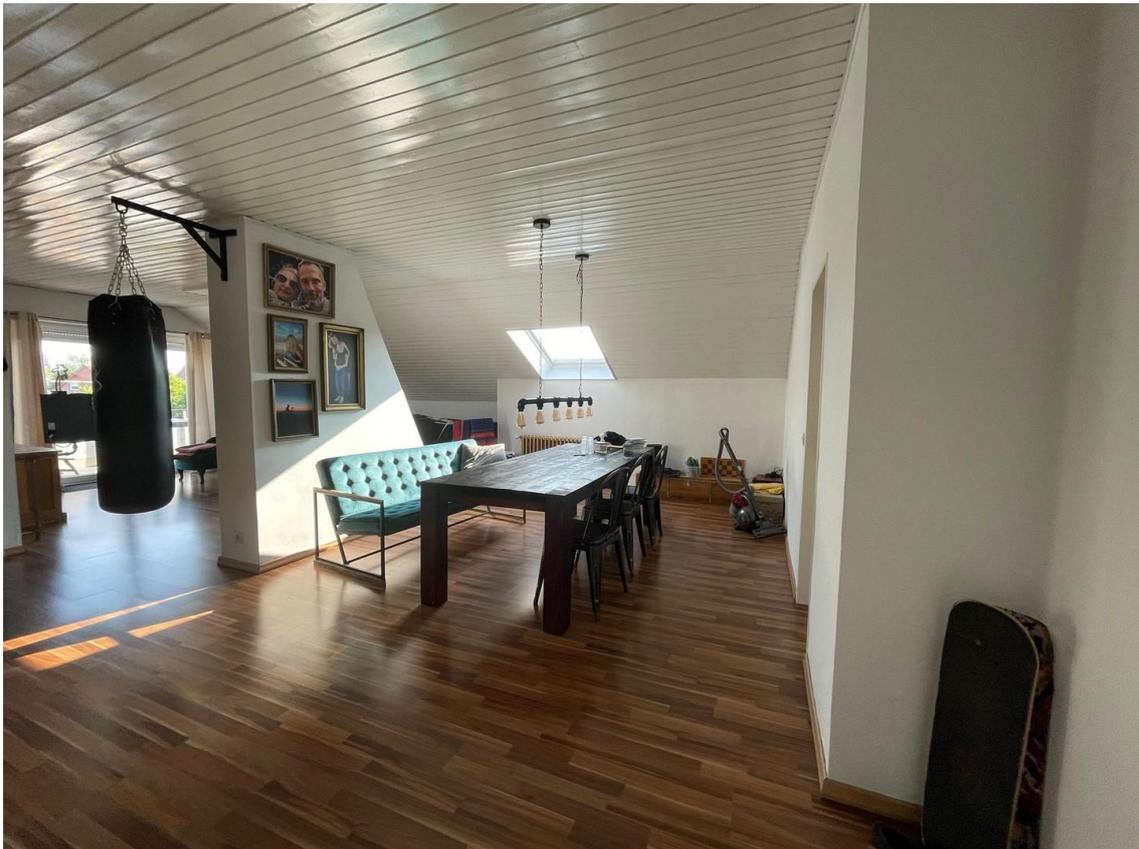
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eßzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Balkon mit reichlich Platz



Blick über die Dächer

Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Übergang Wohn/Eßzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

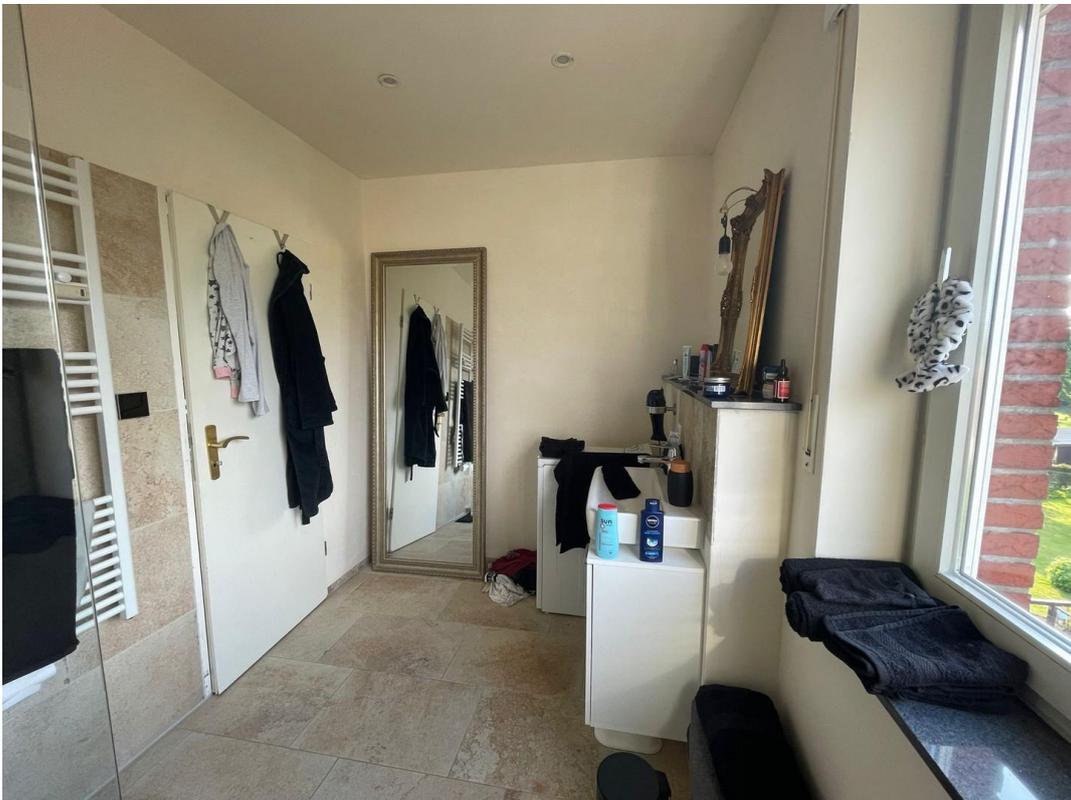


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränk Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie

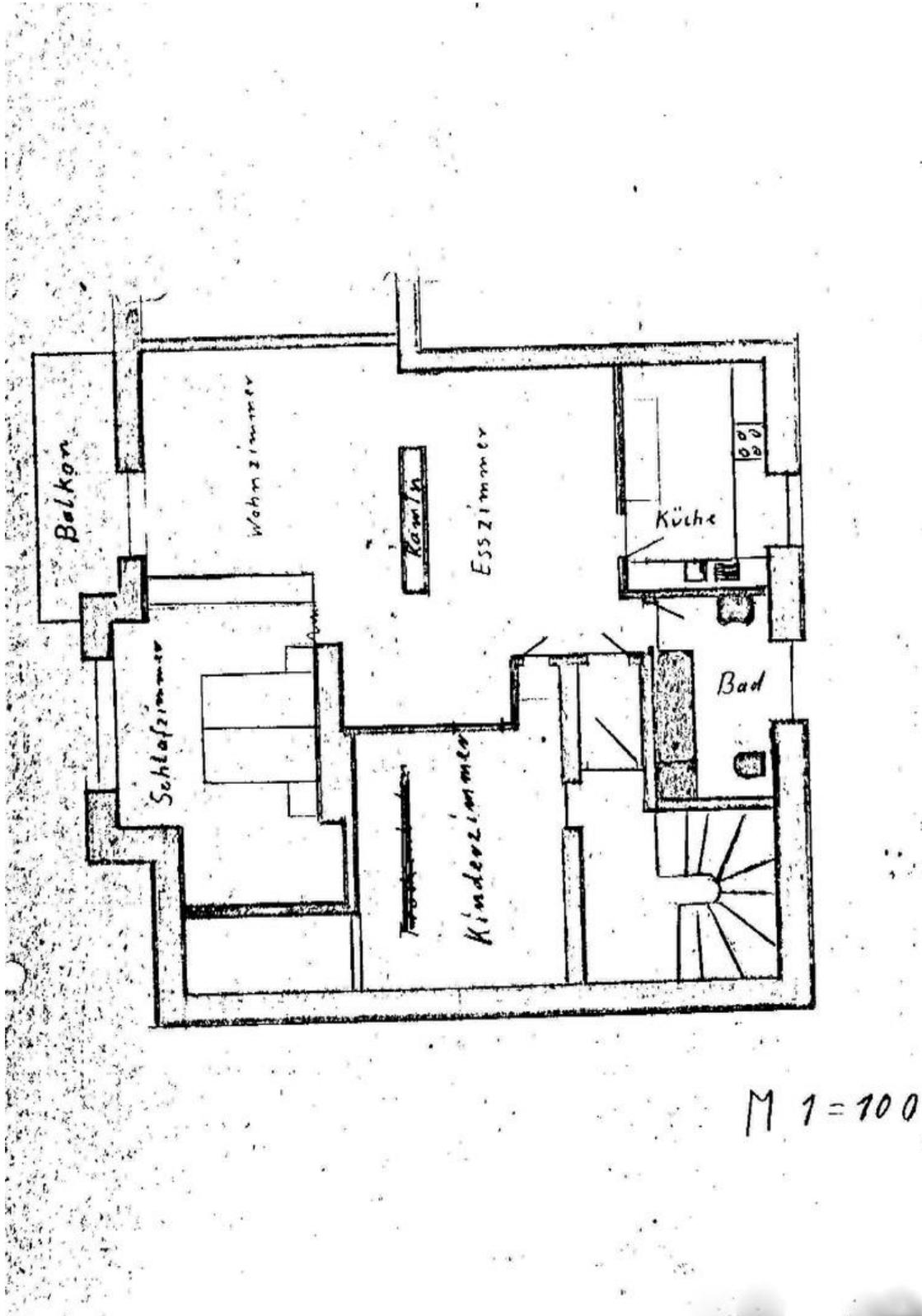


Eßzimmer



Gästezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss