

# Exposé

## Wohnung in Ostbevern

**Exklusives Wohnen mit Garten, Neubezug n. Renovierung  
mit 2 großzügigen Balkonen**



Objekt-Nr. OM-193616

### Wohnung

Vermietung: **1.298 € + NK**

48346 Ostbevern  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976	Mietsicherheit	3.894 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Optimal für 2 Personen

Nichtraucherobjekt

absolut keine Tiere !

In einem modernen, gepflegten Zweifamilienhaus am Ortsrand von Ostbevern/Telgte bieten wir diese herrlich schöne ruhige 4-Zimmer Wohnung zur Neuvermietung an. Die Wohnung liegt im 1.Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> und 2 Balkonen auf einem weiträumigen Grundstück.(Nichtraucherobjekt)

Hier stehen Ihnen 2 Stellplätze zur Verfügung. Durch eine separate Zugangstür gelangen Sie in den Garten. Hier befindet sich der Eingangsbereich und über das Treppenhaus gelangen Sie in den offenen Wohnbereich Ihrer großen hellen Wohnung. Im gefliesten, lichtdurchfluteten Flur befinden sich diverse weiße Einbauschränke die Ihnen viel Stauraum bieten. Der Wohnbereich beginnt links mit einem neuen Vollbad mit separater Dusche, Badewanne, 1 Spülbecken, Waschmaschinenanschluss und Fensterfront. Direkt daran grenzt Ihr erneuertes Gäste-WC mit Fenster an. Daneben befindet sich die hochwertige Einbauküche. Rechts angrenzend gelangen Sie in Ihr offenes, gefliestes Wohnzimmer mit Essbereich und Ostbalkon auf dem Sie Ihr Frühstück bei Sonnenschein genießen können. Rechts daneben befindet sich Ihr geräumiges Schlafzimmer mit 4 Fenstern. Über den mittig gelegenen Flur gelangen Sie in Ihr großzügiges Homeoffice Zimmer mit direktem sonnigem Westbalkon, der zum Sundowner einlädt. Rechts daneben ist Ihr Gäste Zimmer ebenfalls mit Balkonzugang. Durch die Bodentiefen Balkonfenster erstrahlt die Wohnung sehr hell und freundlich und die Holzböden vermitteln Ihnen eine angenehme warme Wohlfühlatmosphäre.

In der gesamten Wohnung haben Sie einen phantastischen Blick.

Eine langfristige Anmietung ist gewünscht.

Übern.d.Einbauküche mögl.

Bei Bedarf auch Garten und eine Garage möglich.

Energieausweis vorhanden

## Ausstattung

neue Bäder,

neue Balkonfliesen und Kunststofffenster

helle hochwertige Einbauküche

Glasfaseranschluss kann eigenständig beantragt werden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

keine WG,

Nichtraucher, keine Haustiere

keine Makleranfragen gewünscht

Melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Sie.

## Lage

Bahnhof Telgte in ca. 15 Min.entfernung, mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Regelmäßiger Busverkehr von Ostbevern Kirche (ca.3 km) und Westbevern(ca.3 km) nach Telgte Bahnhof und direkte Zugverbindungen nach Münster(22 Min.), Warendorf (30 Min.)

Die Autobahn A1 erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Idyllische Lage:-

In der Gemeinde Ostbevern leben rund 11741 Einwohner und in der Stadt Telgte wohnen ca. 20000 Einwohner

Die Stadt Telgte ist ca. 3,5 km - und die Innenstadt Münster ca. 16 km entfernt.

Im Ortszentrum finden Sie eine Vielzahl an Marken mit ihren Geschäften, zahlreichen Hotels sowie vielen gemütlichen Restaurants und Cafés.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen div. Lebensmittelmärkte zur Verfügung wie K+K, Edeka, Lidel, Aldi Nord, Penny, Bäcker, Drogerien, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Boutiquen.

Die Münsterländische Landschaft ist geprägt durch viele Wälder, die Bever und Ems, die zu ausgiebigen Fuß- und Radwanderungen in der Nähe einlädt und Erholung in der Natur bietet.

Auch Golfer und Tennisspieler finden auf den ca.5 km umliegenden Golfplätzen (8 Min.) sowie Tennisplätzen (6 Min.,4,5 km)ein auf ihre Bedürfnisse passendes sportliches Angebot.

Die Bever und Ems lädt zu fantastischen Boots und Kanutouren in der Natur ein.

Schwimmmöglichkeiten und Entspannung bietet das Telgter Freibad (5 Min.) od. das Everswinkel Vitusbad mit Saunalandschaft (15 Min.)

Die Stadt Warendorf ist ca.12 km entfernt und bekannt durch die jährlichen Hengstparaden des Landgestüts.

Die besten Sehenswürdigkeiten und Orte rund um Ostbevern umfassen eine Mischung aus historischen Stätten, kulturellen Veranstaltungsorten und Naturlandschaften. Diese Gemeinde in der Region Münsterland in Deutschland bietet Besuchern beeindruckende Schlösser, einzigartige Museen und landschaftlich reizvolle Gebiete wie Naturschutzgebiete und Flusswege.

Eine beliebte Attraktion ist die Pleister Mühle sowie der Telgter Marktplatz als sehenswerter Ort und Radfahrerziel.

Der Park am Schloss Loburg in Ostbevern lädt zum Träumen ein. Zur Rhododendronblüte ein echtes Highlight.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht OG Woh.Südbalkon

# Exposé - Galerie



Ihr OG Eingangsbereich

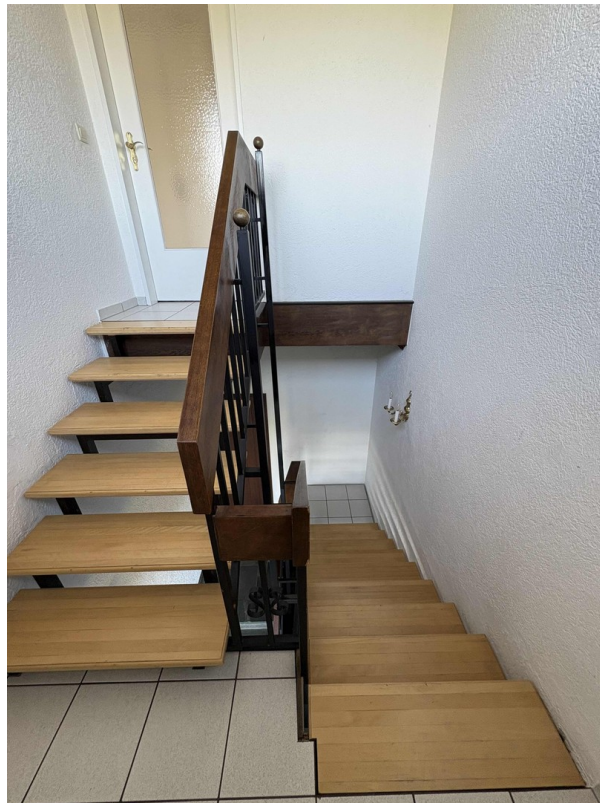


Treppenhausaufgang

# Exposé - Galerie



lichtdurchf. Treppenhaus



Treppenhaus Eingangstür

# Exposé - Galerie



Heller Flur zu den Zimmern



Heller Flur m. Einbauschränken



großz.Vollbad mit Fensterfront

# Exposé - Galerie



Blick in das neue Vollbad



Fantastischer Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Gäste-WC m.Fenster



hochwertige Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küchenblock m. Kühlschrankschrank



geräum. Wohn-Eßzi. m. Balkonz

# Exposé - Galerie



Wohn-Eßzi.Blick



Wohnzi.m.Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Traumhafter Gartenb.v.Balkon



Balkonblick in die Natur

# Exposé - Galerie



Panoramanaturausblick



Schlafzi.m.gr.Fensterfront

# Exposé - Galerie



Schlafzi.Blick



Schlafzi.Blick

# Exposé - Galerie



Gästezi. Blick zur Hofansicht



Gästezi. Blick z. Innenflur

# Exposé - Galerie



Gästezi. m.Balkonzugang



Gästezi.Blick

# Exposé - Galerie



Eingang Homeoffice Zi.



Homeoffice Zi.m.Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Homeoffice Zi.Blick ins Grüne

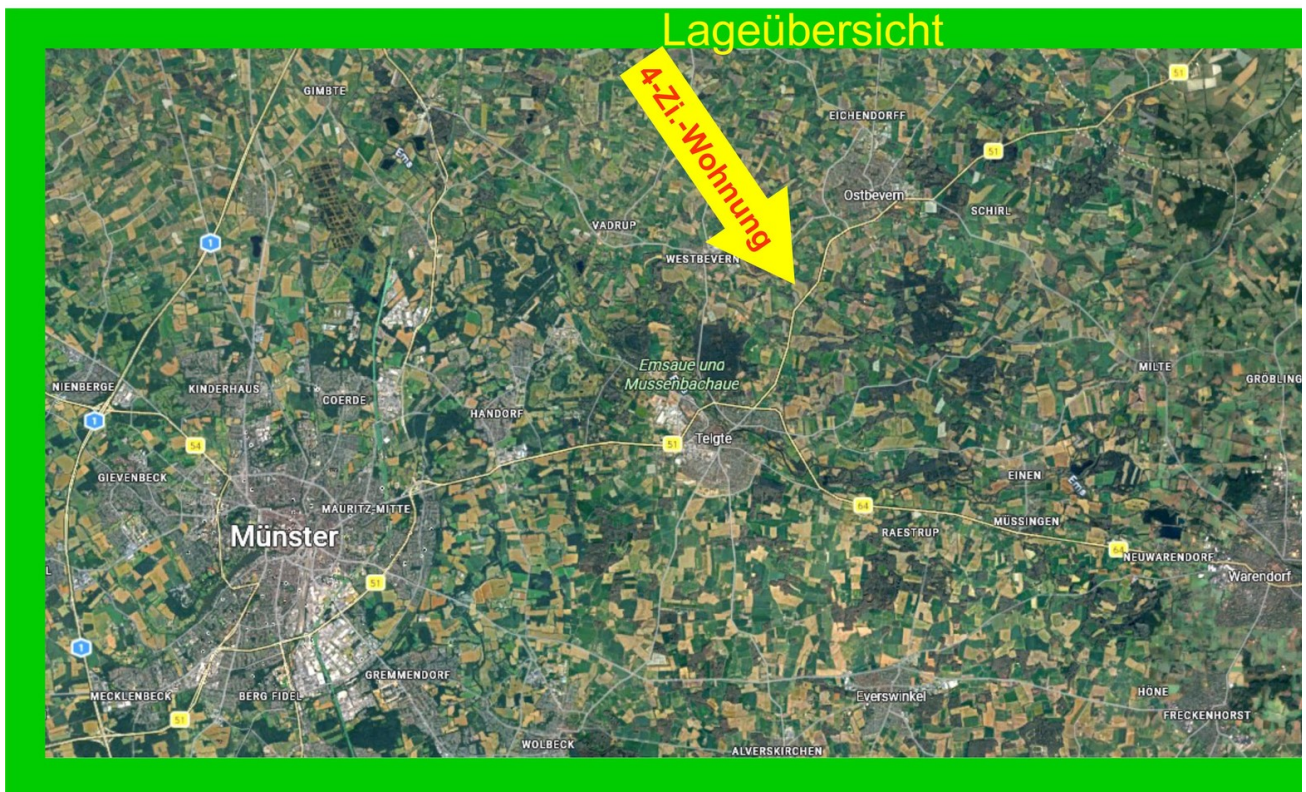


Balkonblick in die Natur

# Exposé - Galerie



Balkonansicht zur Hofeinfahrt



Lageübersicht