

# Exposé

## Wohnung in Werne

### Familienfreundliche 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Gartenblick – zentral in Werne



Objekt-Nr. OM-302616

#### Wohnung

Vermietung: **1.038 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stratmann  
Telefon: 0172 6935878

59368 Werne  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	16.05.2026
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nebenkosten	228 €	Schlafzimmer	3
Heizkosten	94 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	322 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.000 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante und familienfreundliche Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und die ruhige, zentrale Lage in Werne. Mit 3 Schlafzimmern bietet sie ausreichend Platz für Familien mit Kindern oder Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Der helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über ein modernisiertes Heizsystem (gesamte Anlage erneuert) und ist barrierefrei über einen Fahrstuhl erreichbar.

Besonders praktisch: Neben dem Badezimmer steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Stauraum bieten Abstell- und Kellerräume.

Die gepflegte Wohnanlage punktet mit weitläufigen Grünflächen und einem guten nachbarschaftlichen Umfeld

## Ausstattung

Die Küche, der Flur und Essbereich sind mit Fliesen ausgestattet.

Das Badezimmer und die Fenster wurden erst in diesem Jahr erneuert.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein Einzug ist bereits ab dem 16.05.2026 möglich – perfekt für alle, die noch in diesem Jahr ein neues Zuhause beziehen möchten.

Die Wohnung eignet sich besonders für Familien mit Kindern oder Paare, die Wert auf viel Platz, gute Infrastruktur und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, aber zentrumsnaher Lage. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Werne mit Restaurants und kleinen Geschäften liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Verkehrsanbindung:

Autobahnen A1 und A2 in wenigen Minuten erreichbar

Bahnhof Werne mit direkter Verbindung nach Dortmund und Münster

Die schöne Stadt Werne liegt mit ihren knapp 30.000 Einwohnern im südlichen Münsterland an der Lippe und besitzt eine lebendige Innenstadt mit Restaurants und Geschäften.

Die Innenstadt von Werne mit ihren kleinen Geschäften und netten Restaurants sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß, erreichbar.

Eine Autobahnanbindung an die A1 und A2 ist ebenso vorhanden wie ein Bahnhof mit guter Anbindung an die Städte Dortmund und Münster.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnungstür

# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung Beckingshof 7, 59:

Elternschlafzimmer:	13,81m <sup>2</sup>	3,88*3,56
Badezimmer:	4,21m <sup>2</sup>	1,76*2,39
Abstellraum	1m <sup>2</sup>	1,44*0,63
Kinderzimmer:	8,93m <sup>2</sup>	2,51*3,56
Diele:	6,42m <sup>2</sup>	0,99+ 3,24+2,1
WC:	2,26m <sup>2</sup>	2*1,13
Küche:	8,13m <sup>2</sup>	2,51*3,24
Essbereich:	10,34m <sup>2</sup>	4,12*2,51
Kinderzimmer:	10,34m <sup>2</sup>	4,12*2,51
Wohnzimmer:	20,91m <sup>2</sup>	5,39*3,88
Loggia:	8,77m <sup>2</sup>	3,88*2,26
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b><u>95,12m<sup>2</sup></u></b>	

# Exposé - Grundrisse

368 Werne