

# Exposé

## Maisonette in Coesfeld

### Neubau Maisonette an der Hengte - 3-Zimmer-Wohnung über zwei Etagen



Objekt-Nr. OM-415826

#### Maisonette

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
HESKAMP + EFFING GmbH

Hengtestr. 38  
48653 Coesfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.04.2027
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,67 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

An der Hengestr. 38 in Coesfeld realisiert die HESKAMP + EFFING GmbH ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen. Das Projekt überzeugt durch durchdachte Architektur, effiziente Grundrisse und eine ruhige Lage – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Drei Wohnungen verfügen über private Gartenanteile, darunter auch die Maisonette-Wohnung (Wohnung 2) mit ca. 78,67 m<sup>2</sup> und Terrasse mit Garten. Bezugsfähigkeit: ab Anfang 2027. [OBJ] [OB]

## Ausstattung

Alle Einheiten sind konsequent auf komfortables, barrierefreies Wohnen ausgelegt: Aufzug, schwellenlose Zugänge sowie bodengleiche/ebenerdige Duschen sorgen für hohe Wohnqualität in jedem Alter. Das Gebäude entsteht als energieeffizienter Neubau nach aktuellem GEG-Standard. Stellplätze sind direkt am Haus vorgesehen; je Stellplatz zzgl. 10.000 € (Carports exklusive). Exklusivere Oberböden sind gegen Aufpreis möglich, eine konkrete Baubeschreibung folgt. [OBJ] [OB] [OBJ]

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Erwerb ist sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage geeignet; die Kombination aus moderner Ausstattung, nachhaltiger Bauweise und soliden Grundrissebnen bietet gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung. KfW Förderungsmöglichkeiten vorhanden. Zudem erhöhte Abschreibung möglich. Der Verkauf erfolgt ohne einen Makler, provisionsfrei.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Coesfeld – zentral, aber dennoch angenehm zurückgezogen. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Cafés und Busverbindungen sind fußläufig erreichbar; die Innenstadt ist nur ca. 750 m entfernt. [OB]

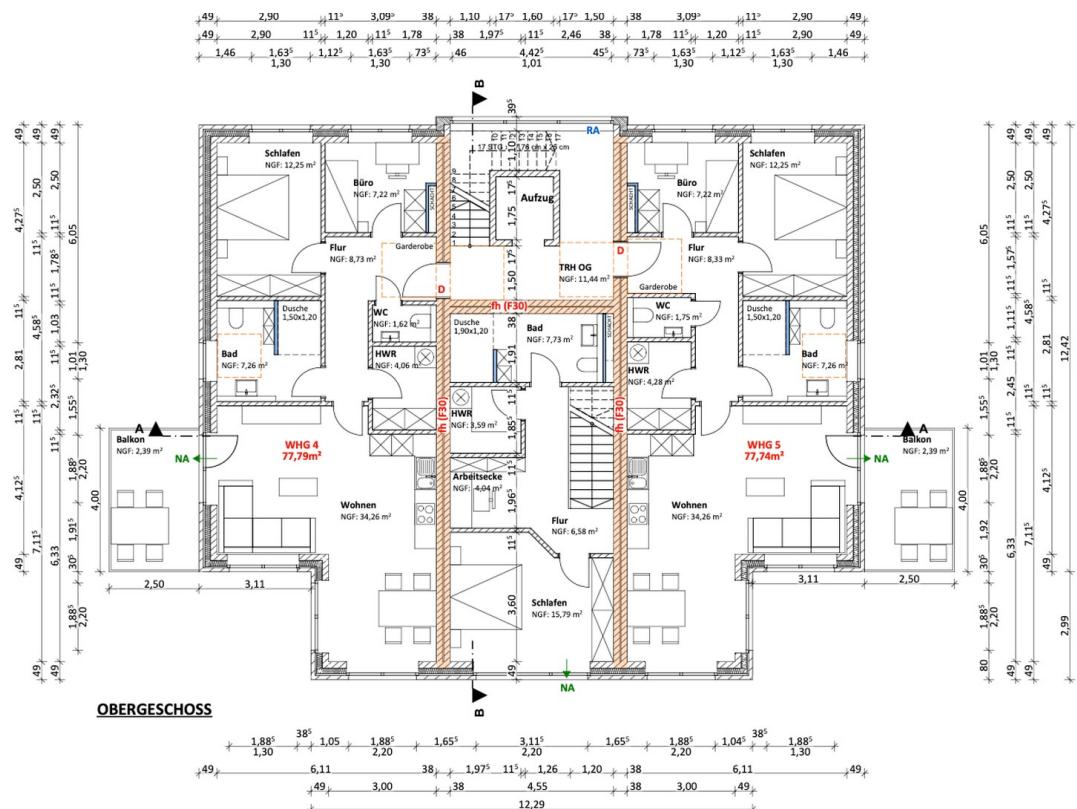
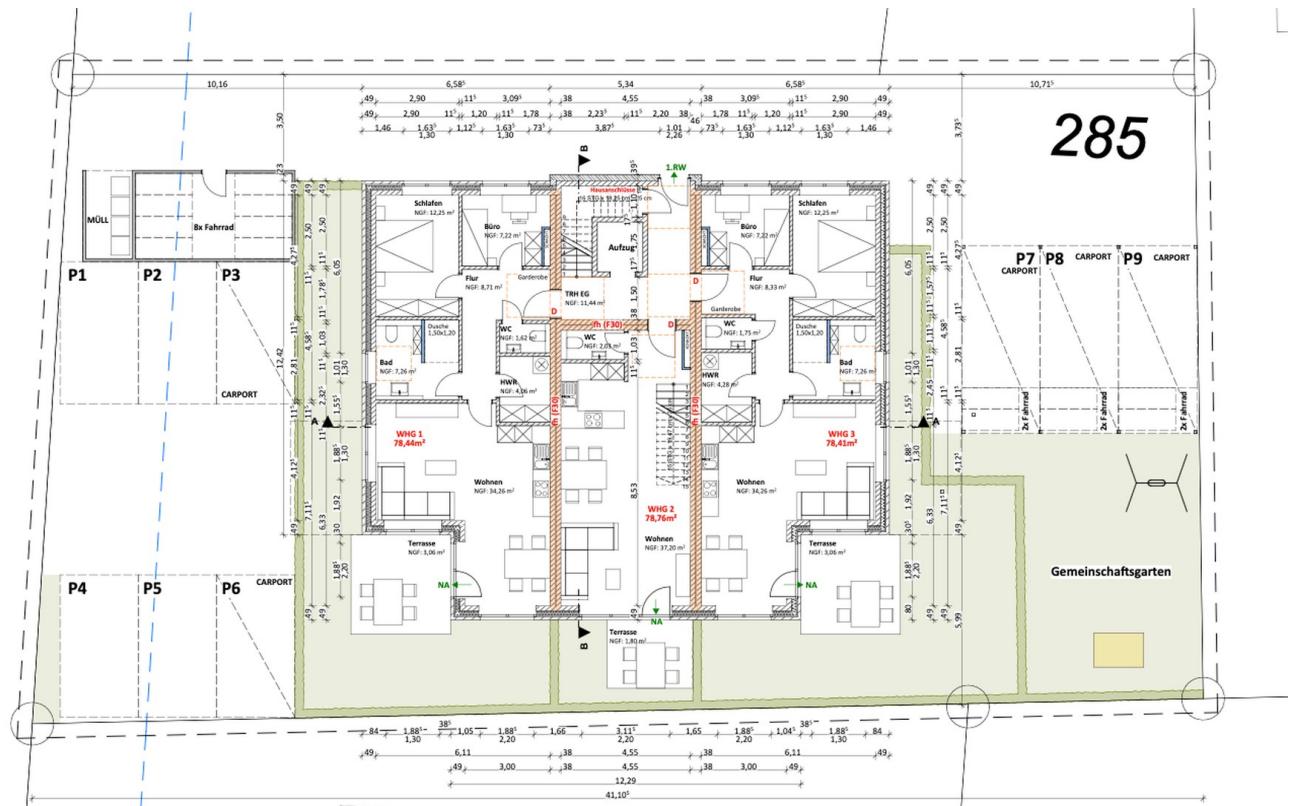
### Infrastruktur:

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

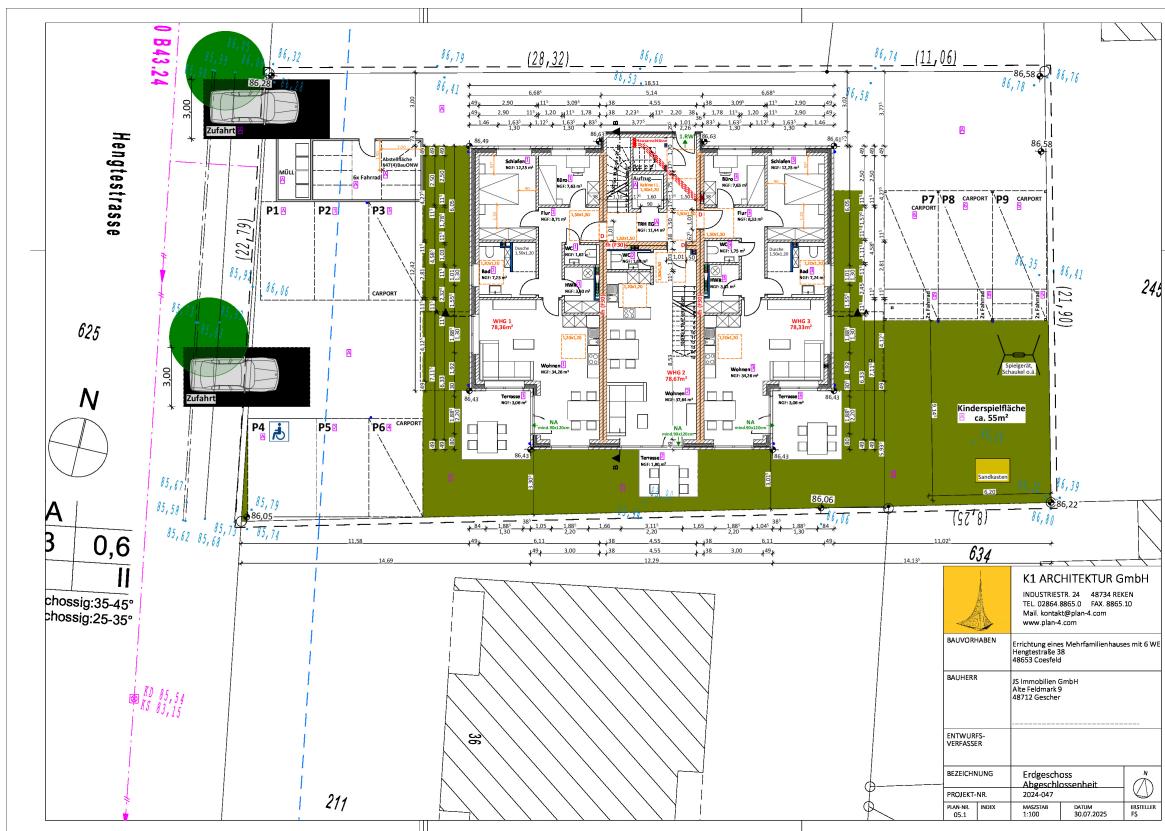
# Exposé - Galerie



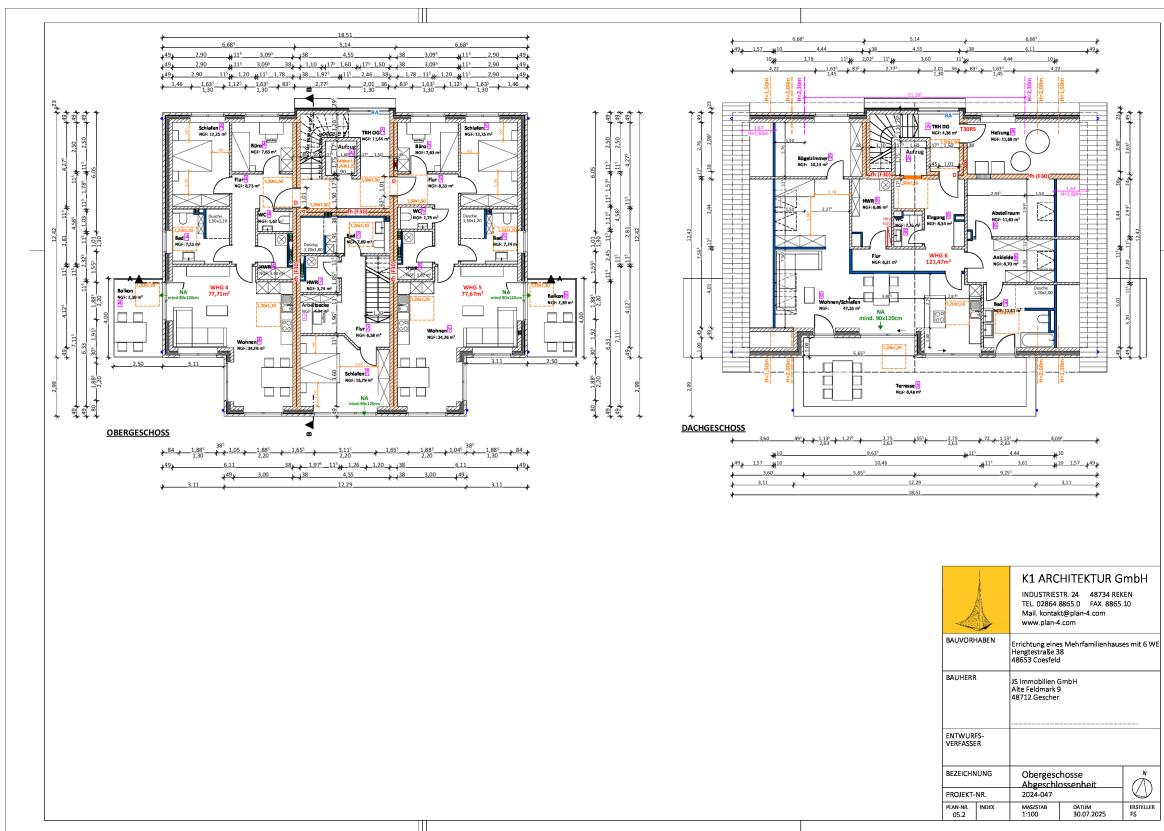
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



**6 NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN COESFELD**

HENGTESTR. 38, COESFELD



SYMBOLBILD



**WILLKOMMEN IN  
IHRER TRAUM-  
WOHNUNG!**

### **BARRIEREFREI WOHNEN & INVESTIEREN**

Die HESKAMP + EFFING GmbH realisiert in Coesfeld ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen. An der Hengestr. 38 in Coesfeld entsteht ein Projekt, das durch durchdachte Architektur, barrierefreie Zugänge und eine ruhige Lage überzeugt – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

**PLANENDER  
ARCHITEKT**



**K1 PlanDesign**

**BAUHERR**

**JS Immobilien GmbH**



ABBILDUNG PENTHOUSE WOHNUNG. IRRTÜMER VORBEHALTEN.

### DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- 6 Wohnungen in ruhiger Lage zu verkaufen
- Barrierefrei mit Aufzug – schwellenlose Zugänge und bodengleiche Duschen
- Wohnflächen zwischen ca. 77 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup>
- Bezugsfähig ab Anfang 2027
- Moderne Architektur & effiziente Grundrisse
- Zwei Erdgeschosswohnungen sowie die Maisonette-Wohnung mit privatem Garten – für entspannte Stunden im Grünen
- Beide Obergeschosswohnungen mit Balkon
- Penthousewohnung verfügt über eine großzügige Dachterrasse
- Stellplätze direkt am Haus – für jede Wohnung ist ein Carport vorgesehen
- Energieeffizienter Neubau nach aktuellem GEG-Standard
- Eingangstür des Hauses in Richtung Norden
- Kauf für Eigennutzung oder Kapitalanlage möglich



SYMBOLBILD



SYMBOLBILD



## FÜR SELBSTNUTZER:

Sie wünschen sich ein Zuhause, das komfortabel, modern und ohne Barrieren gestaltet ist? Drei der Wohnungen verfügen über private Gartenanteile – ideal für alle, die etwas Grün und Rückzug schätzen, aber auf die Vorteile eines Mehrfamilienhauses nicht verzichten möchten. Dank Aufzug und schwellenloser Gestaltung bieten alle Einheiten höchste Wohnqualität für jedes Alter.

## FÜR KAPITALANLEGER:

Die Wohnungen bieten ideale Voraussetzungen für eine solide Vermietung: effiziente Grundrisse, moderne Ausstattung und nachhaltige Bauweise. Ein Investment mit Zukunft – entwickelt von der HESKAMP + EFFING GmbH.

## LAGEVORTEILE:

Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Coesfeld – einer zentralen aber dennoch ruhigen Wohngegend. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Cafés und Busverbindungen sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt ist lediglich 750 m entfernt.

## **Erdgeschoss**

### **WOHNUNG 1**

Erdgeschoss, rechts mit 78,36 m<sup>2</sup>

**419.000 €**

großer Wohn-Essbereich mit offener Küche  
zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer  
Schlafzimmer  
ebenerdiges Bad barrierefrei  
Gäste-WC  
Diele/Eingangsflur  
Hauswirtschafts-/Vorratsraum  
Terrasse mit Garten

### **WOHNUNG 3**

Erdgeschoss, links mit 78,33 m<sup>2</sup>

**419.000 €**

### **WOHNUNG 2**

Erdgeschoss, Maisonette mit 78,67 m<sup>2</sup>

**399.000 €**

großer Wohn-Essbereich mit offener Küche  
Gäste-WC  
Schlafzimmer  
ebenerdiges Bad barrierefrei  
Flur mit Arbeits-/Bürocke  
Hauswirtschafts-/Vorratsraum  
Terrasse mit Garten

## **Obergeschoss**

### **WOHNUNG 4**

Obergeschoss, rechts mit 77,71m<sup>2</sup>

**429.000€**

großer Wohn-Essbereich mit offener Küche  
zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer  
Schlafzimmer  
ebenerdiges Bad barrierefrei  
Gäste-WC  
Diele/Eingangsflur  
Hauswirtschafts-/Vorratsraum  
Balkon

### **WOHNUNG 5**

Obergeschoss, links 77,67 m<sup>2</sup>

**429.000€**

## **Dachgeschoss**

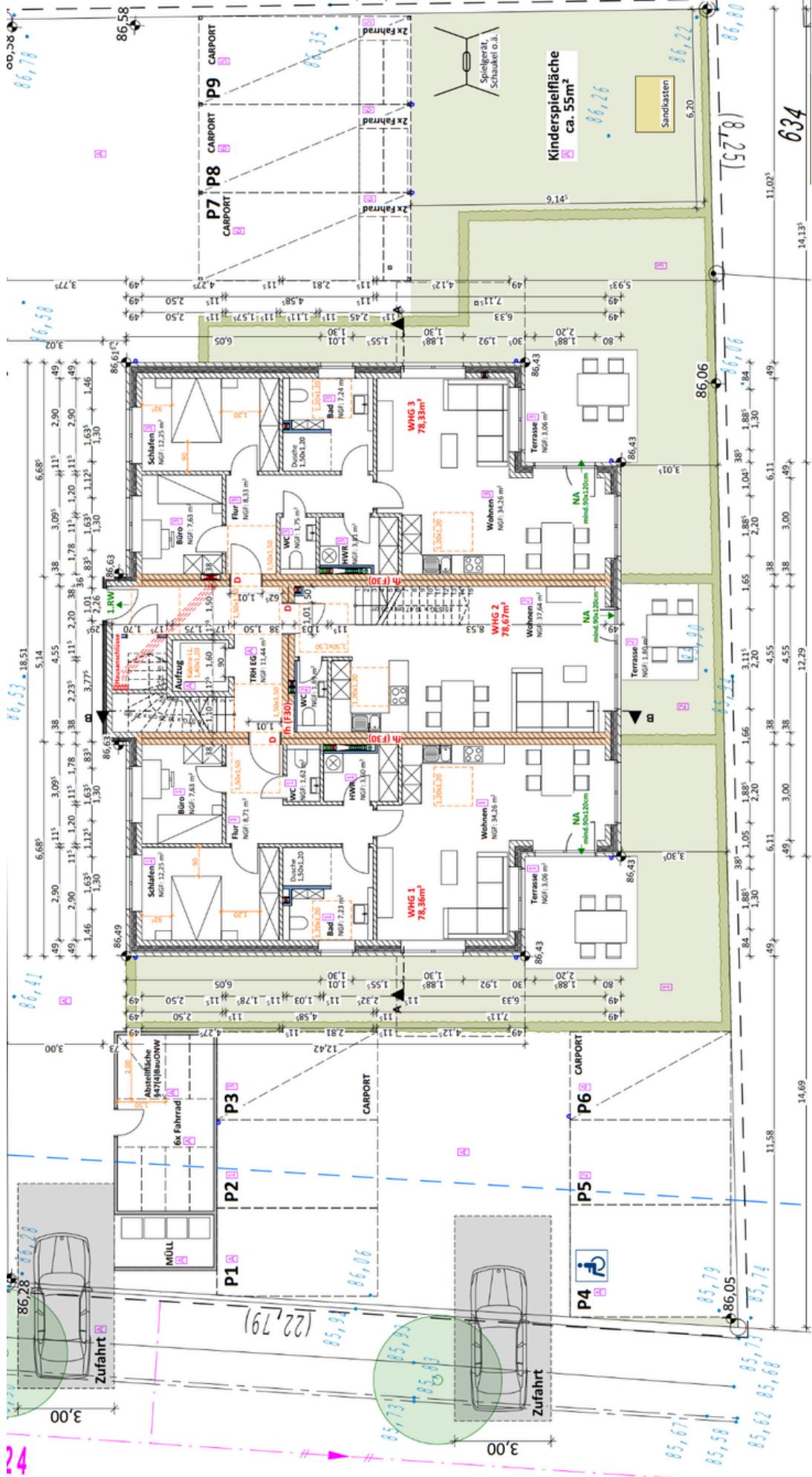
### **WOHNUNG 6**

Dachgeschoss mit 125,78 m<sup>2</sup>

**749.000 €**

großer Wohn-Essbereich mit offener Küche  
zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer  
ebenerdiges Bad barrierefrei  
Gäste-WC  
Schlafzimmer  
Diele/Eingangsflur  
großzügige Dachterrasse

zzgl. Preis je Stellplatz i.H.v. 10.000€; Carports exklusive.  
Exklusivere Oberböden gegen Aufpreis möglich. Konkrete Baubeschreibung folgt.



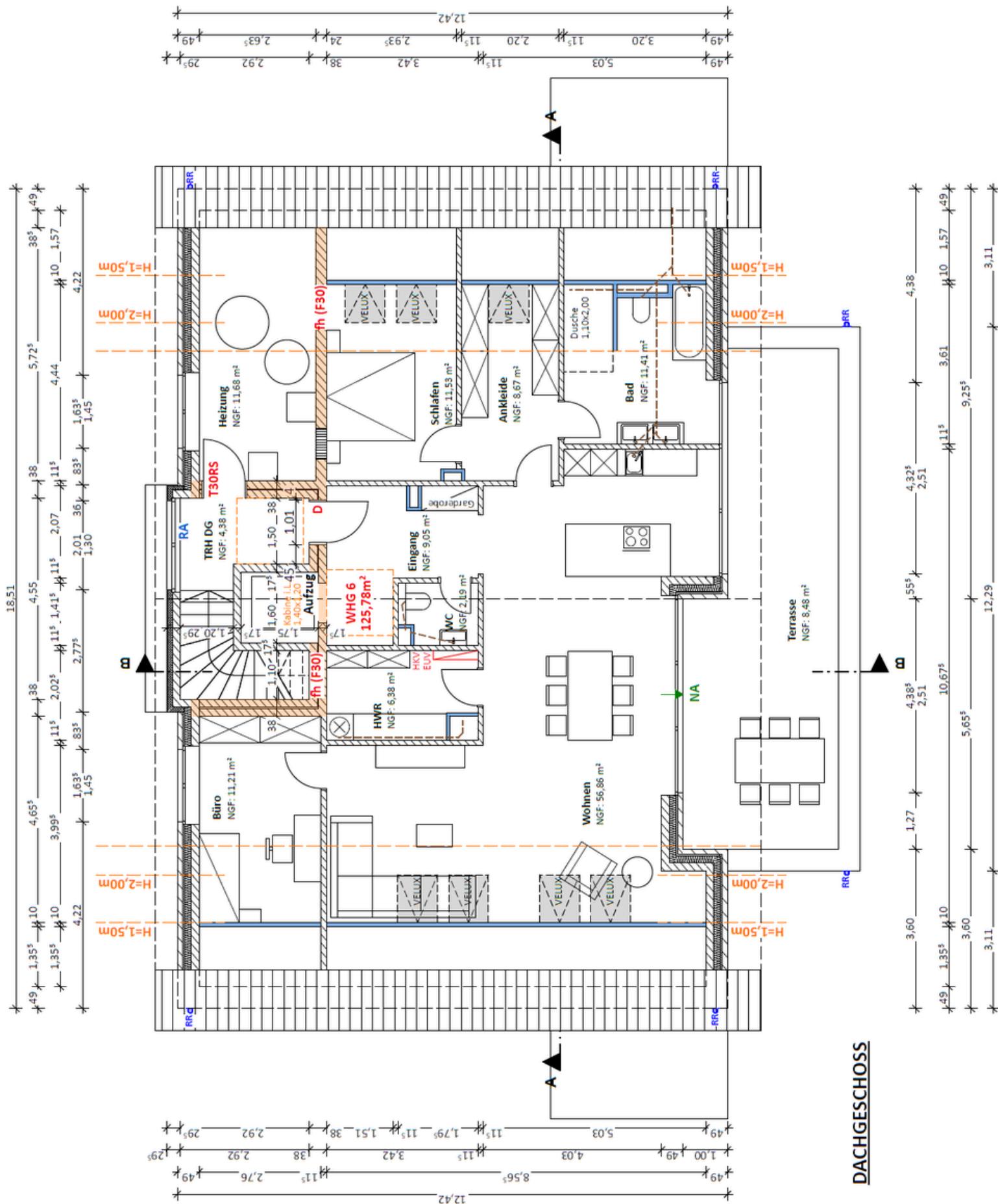
## Hengtestrasse

625

2

0,6





## GRUNDSTÜCKSANKAUF

### **SIE MÖCHTEN SICH VERKLEINERN – UND HABEN NOCH EIN HAUS?**

Viele unserer Käufer kommen aus der Region, leben aktuell noch im eigenen Haus mit Garten – und sehnen sich nach etwas mehr Ruhe, Komfort und weniger Verantwortung.

Wenn Sie in diesem Zuge überlegen, Ihr bisheriges Grundstück oder Ihre Immobilie zu veräußern: Sprechen Sie uns gerne an.

Wir sind laufend auf der Suche nach passenden Grundstücken oder Bestandsimmobilien - entweder zur Projektentwicklung oder für unsere vorgemerkteten Kunden. Diskret, unkompliziert und persönlich.

Telefon: 02542 / 869 598 8

E-Mail: [info@heskamp-effing.immo](mailto:info@heskamp-effing.immo)



IRRTÜMER VORBEHALTEN.

## HESKAMP EFFING GmbH

HESKAMP + EFFING GmbH  
Marie-Curie-Straße 20  
48712 Gescher

Telefon: 02542 / 869 598 8  
E-Mail: [info@heskamp-effing.immo](mailto:info@heskamp-effing.immo)

Vertreten durch die Geschäftsführer:  
Jaron Heskamp, André Effing

Registergericht: Amtsgericht Coesfeld  
Handelsregister: HRB 19436  
Sitz der Gesellschaft: Gescher

Steuernummer: 301/5822/1194 | USt-IdNr.: DE340504397