

# Exposé

## Maisonette in Coesfeld

### Neubau-Maisonette 3 Zi. mit Garten, in Coesfeld an der Hegte | provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-415826

### Maisonette

Verkauf: **349.000 €**

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

Provisionsfrei und direkt vom Bauträger: Erstbezug einer hochwertigen Neubau-Maisonette in Coesfeld. Auf zwei Ebenen mit insgesamt ca. 78,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmern (davon 2 Schlafzimmer), 2 Badezimmern und einem privaten Gartenanteil mit Terrasse. Bezugfertig ab 01.04.2027.

Die Maisonette-Wohnung ist Teil eines modernen Mehrfamilienhauses (insgesamt 6 Eigentumswohnungen) mit Aufzug, das die HESKAMP + EFFING GmbH aktuell in der Hengtstraße 38 in Coesfeld errichtet. Massivbauweise, hochwertige Klinkerfassade, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – alles auf Standard "Klimafreundliches Wohngebäude" (Effizienzhaus 40, KfW-förderfähig).

Highlights dieser Wohnung im Überblick:

- Erstbezug in Neubau – schlüsselfertig Anfang 2027
- Maisonette-Grundriss auf zwei Ebenen
- Eigener Garten mit Terrasse direkt an der Wohnung
- Barrierefreies, ebenerdiges Bad mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung mit raumweise regelbaren Thermostaten
- Hochwertiges Mosaikparkett (Eiche) bzw. Fliesen wählbar
- Glasfaser-Internet, CAT-7-Verkabelung, Medienverteiler
- Vorinstallation für E-Mobilität am Stellplatz
- Aufzug für barrierefreien Zugang ins Gebäude
- Stellplatz erwerbbar für 10.000 € zzgl. Kaufpreis (Carport zubuchbar)

Geeignet für Eigennutzer, Familien und Kapitalanleger gleichermaßen. Provisionsfrei direkt vom Bauträger.

## Ausstattung

Energieeffizienter Neubau nach Standard "Klimafreundliches Wohngebäude" (Effizienzhaus 40):

Bauweise & Energie:

- Massivbauweise mit zweischaligem Mauerwerk und Kerndämmung
- Hochwertige Klinkerfassade (Friesland GT NF, dunkle Fuge)
- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Photovoltaikanlage auf dem Dach (gemäß Energieeinsparnachweis)
- Kontrollierte dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifachverglaste Kunststoff-Fenster mit elektrischen Rollläden

Wohnkomfort:

- Aufzug ins Gebäude – barrierefreier Zugang in alle Etagen
- Schwellenlose Übergänge, ebenerdiges Bad mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, raumweise regelbar

- Mosaikparkett Eiche (Schlafen/Büro/Ankleide), Fliesen in Bad/WC/Flur/Wohnen wählbar bis 35 €/m<sup>2</sup> Materialpreis (höherwertige Varianten gegen Aufpreis)
- Hochwertige Sanitärausstattung (Sanibel Serie 2000 / Geberit Renova Plan oder gleichwertig)
- Hauseingangstür aus Aluminium mit Video-Gegensprechanlage
- Außenzapfstelle zur Gartenbewässerung
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Digitale Infrastruktur:

- Glasfaser-Hausanschluss
- CAT-7-Netzwerkverkabelung in jeder Wohnung
- Medienverteiler je Wohneinheit (Router-Anschluss vom Nutzer)

Stellplatz & Mobilität:

- Stellplatz für 10.000 € zzgl. Kaufpreis erwerbbar
- Carport gegen Aufpreis verfügbar (für hintere 3 Stellplätze vorgesehen)
- Vorinstallation für E-Mobilität (Wallbox) in der Zählerverteilung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

KfW-Förderfähigkeit:

Das Objekt erfüllt die energetischen Voraussetzungen für die KfW-Förderprogramme "Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude" (KfW 297 für Selbstnutzer, KfW 298 für Vermieter) mit zinsvergünstigten Darlehen von bis zu 100.000 € je Wohneinheit. Familien mit Kindern können ergänzend das Programm "Wohneigentum für Familien" (KfW 300) prüfen lassen. Die Antragstellung erfolgt vor Kaufvertragsabschluss über die finanzierende Bank, eine Bewilligung setzt die persönlichen Voraussetzungen voraus. Diese Hinweise stellen keine Finanzierungs- oder Steuerberatung dar.

Für Kapitalanleger:

Als Neubau ermöglicht das Objekt eine erhöhte AfA gemäß § 7b EStG (Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau) – sofern die persönlichen und objektbezogenen Voraussetzungen erfüllt sind. Bitte abstimmen mit Ihrem Steuerberater.

Verkauf direkt vom Bauträger – ohne Makler, ohne Provision für den Käufer. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Visualisierungen sind beispielhaft. Maßgeblich sind die finale Bau- und Leistungsbeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag.

## Lage

Die Hengtestraße 38 liegt in einer ruhigen Seitenstraße im westlichen Stadtbereich von Coesfeld – zentrumsnah und gleichzeitig wohnruhig gelegen. Die Coesfelder Innenstadt mit Fußgängerzone, Restaurants, Cafés und Einzelhandel ist nur ca. 750 Meter entfernt und in wenigen Gehminuten erreichbar.

Im direkten Umfeld finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Hausärzte und Fachärzte sind fußläufig zu erreichen. Buslinien des Coesfelder Stadtverkehrs verbinden das Wohnhaus mit Bahnhof, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Kindergärten und Grundschulen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft.

Coesfeld als Kreisstadt im westlichen Münsterland bietet eine hohe Lebensqualität mit wirtschaftlich stabilem Umfeld, ausgeprägter Mittelstandsstruktur und vielfältigem

Freizeitangebot. Der Bahnhof Coesfeld bietet direkte Verbindungen ins ca. 35 km entfernte Münster (RB 51) sowie nach Dortmund. Über die A 31 (Auffahrt Coesfeld) ist auch das Ruhrgebiet schnell erreichbar.

Naherholungsgebiete wie der Coesfelder Berg, das Schlosspark-Areal und die Berkel laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten direkt vor der Haustür ein.

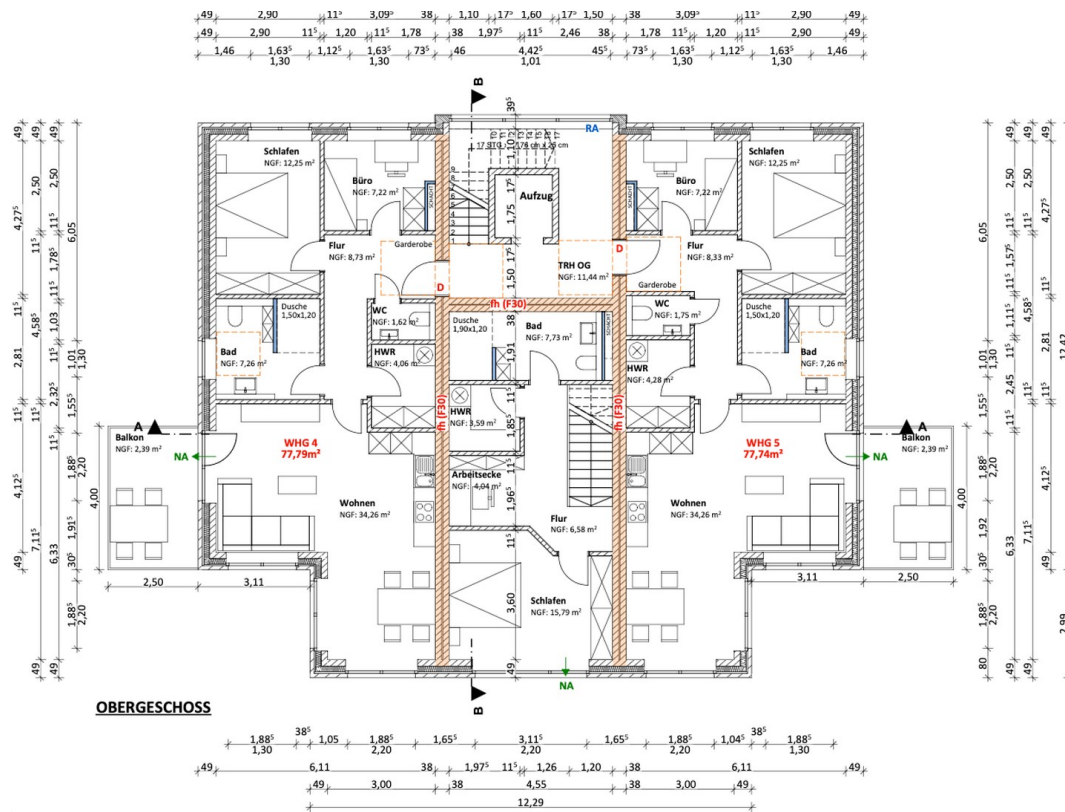
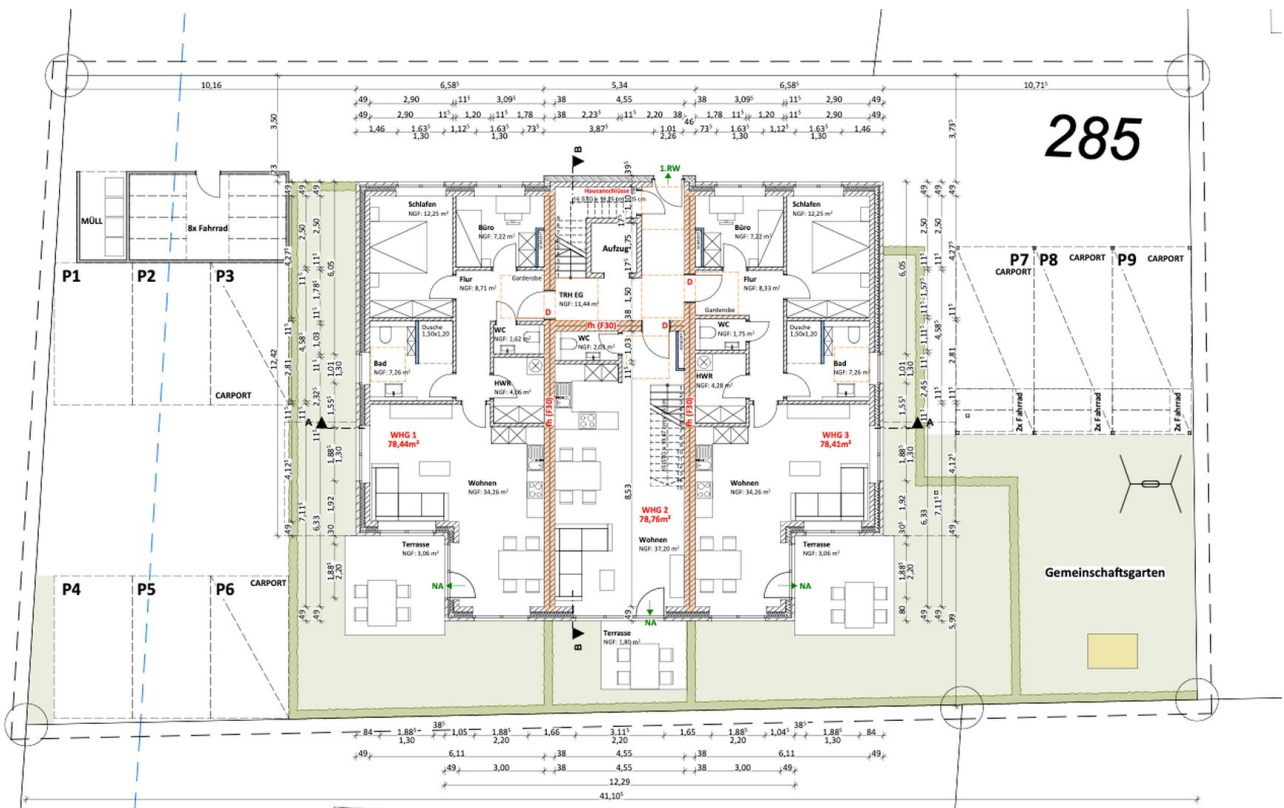
**Infrastruktur:**

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

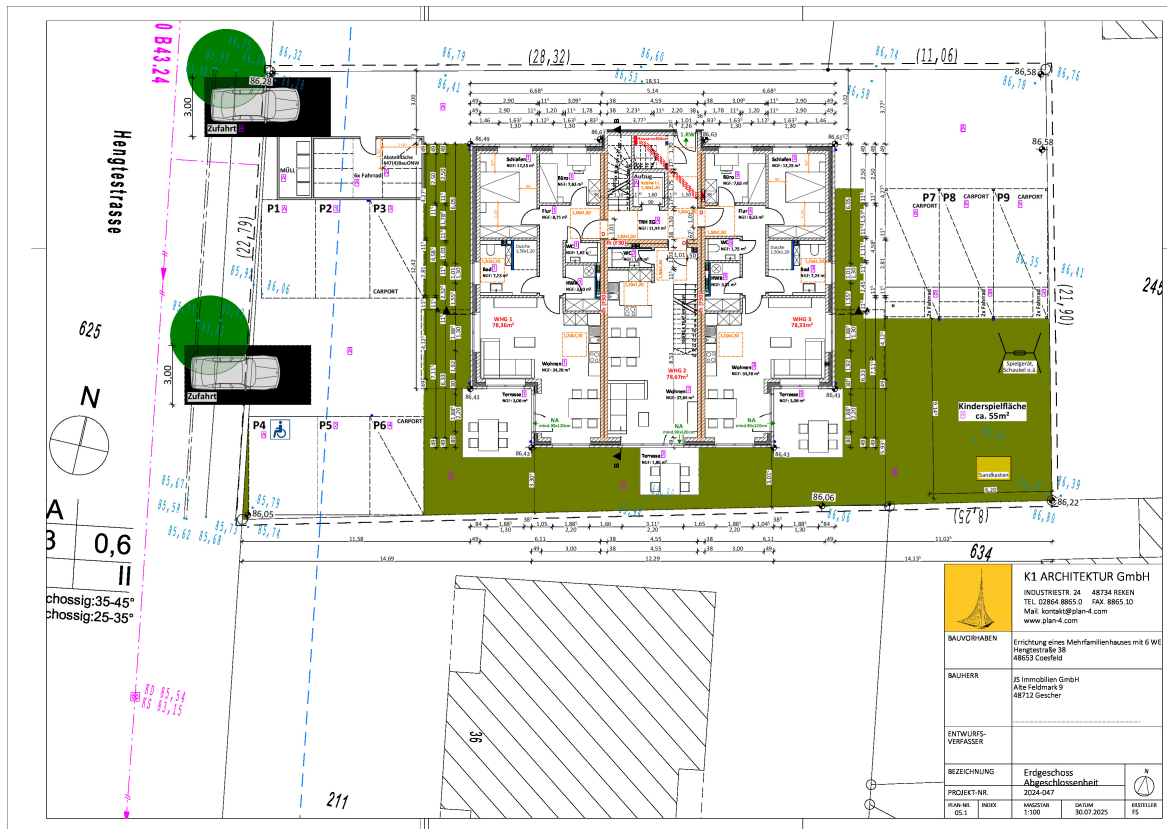
# Exposé - Galerie




# Exposé - Grundrisse



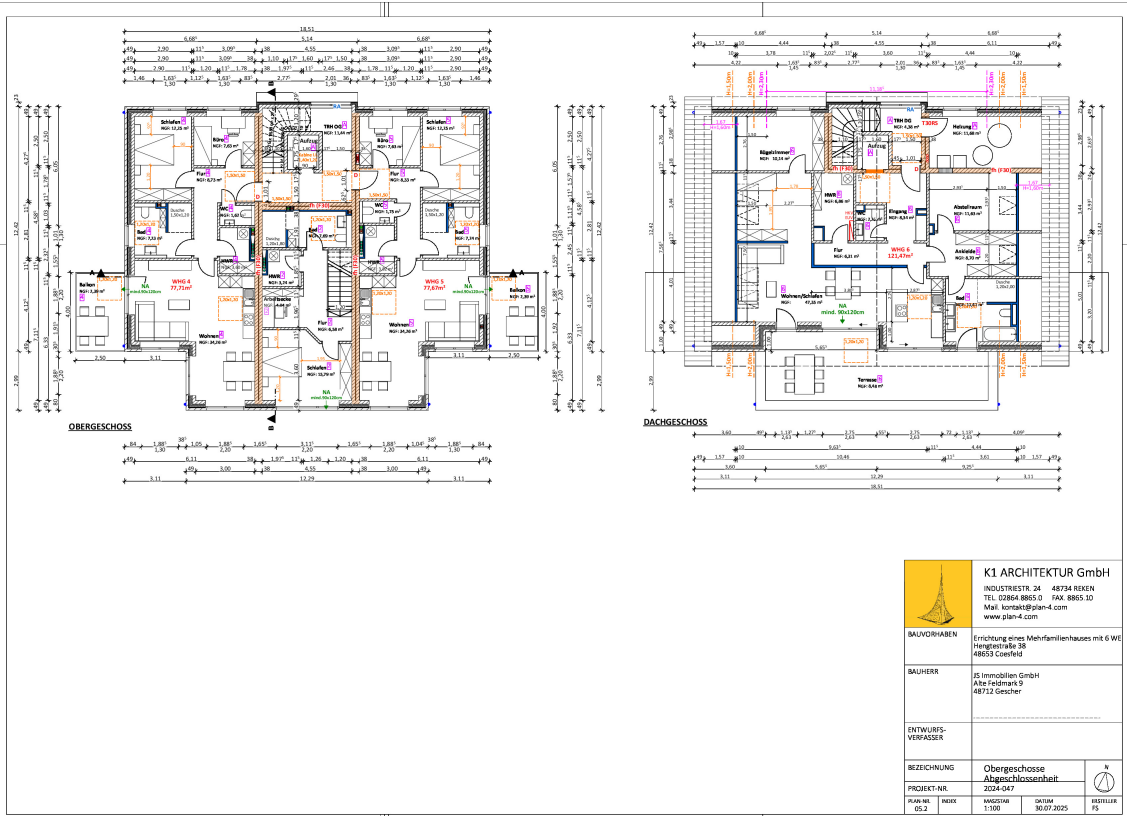
# Exposé - Grundrisse



A  
3 0,6  
II  
chossig:35-45°  
chossig:25-35°

 <b>K1 ARCHITEKTUR GmbH</b> INDUSTRIESTR. 24 48734 REKEN TEL. 02864 8865-0 FAX. 8865 50 Mail: k1@k1-plan-4.com www.plan-4.com	
BAUVERFAHREN	Erichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE
BAUHER	IZ Immobilien GmbH Alte Feldmark 9 48722 Gevelter
ENTWURFS- VERFAHREN	
BEZEICHNUNG	Erdgeschoss Abgeschlossenheit
PROJEKT-NR.	2024-042
PLAN-NR.	05.1
MASSSTAB	1:100
DAZUM	30.07.2025
ZEICHNER	JS

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



## 6 NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN COESFELD

HENGTESTR. 38, COESFELD



WILLKOMMEN IN  
IHRER TRAUM-  
WOHNUNG!

## BARRIEREFREI WOHNEN & INVESTIEREN

Die HESKAMP + EFFING GmbH realisiert in Coesfeld ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen. An der Hengtestr. 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-/Büroecke

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

### WOHNUNG 5

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

**429.000€**

Diele/Eingangsflur

Hauswirtschafts-/Vorratsraum

Balkon

## 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

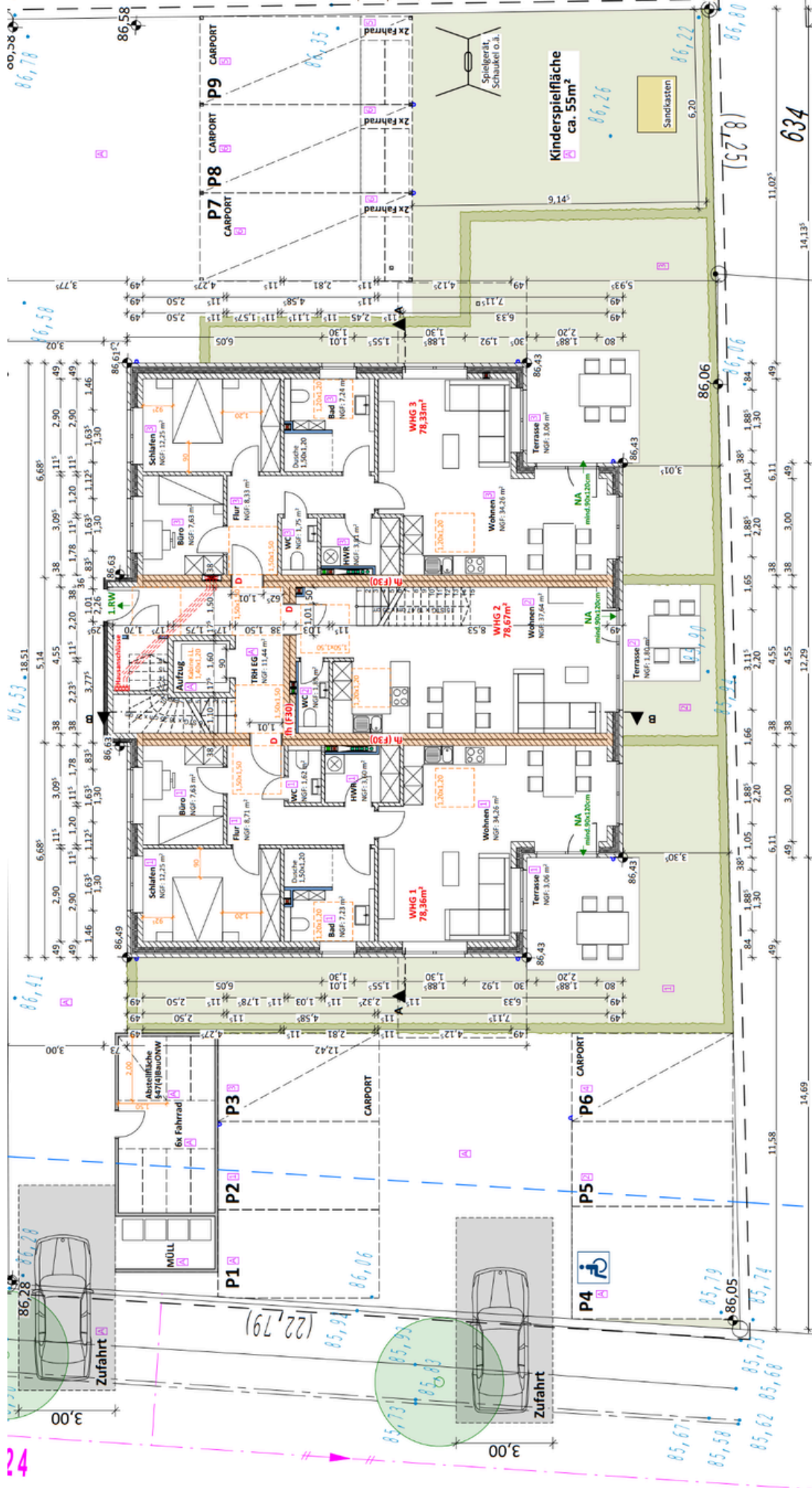
Schlafzimmer

Diele/Eingangsflur

großzügige Dachterrasse

zzgl. Preis je Stellplatz i.H.v. 10.000€; Carports exklusive.

Exklusivere Oberböden gegen Aufpreis möglich. Konkrete Baubeschreibung folgt.



24

86,41

86,53

86,58

86,78

(22,79)

86,06

85,91

85,80

85,73

85,68

85,62

85,58

85,53

85,47

85,41

85,35

85,29

85,23

85,17

85,11

85,05

84,99

84,93

84,87

84,81

84,75

84,69

86,05

85,99

85,93

85,87

85,81

85,75

85,69

85,63

85,57

85,51

85,45

85,39

85,33

85,27

85,21

85,15

85,09

85,03

84,97

84,91

85,79

85,73

85,67

85,61

85,55

85,49

85,43

85,37

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

85,73

85,67

85,61

85,55

85,49

85,43

85,37

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

85,67

85,61

85,55

85,49

85,43

85,37

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

85,61

85,55

85,49

85,43

85,37

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

85,55

85,49

85,43

85,37

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

85,49

85,43

85,37

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

84,35

85,43

85,37

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

84,35

85,37

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

84,35

85,31

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

84,35

85,25

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

84,35

85,19

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

84,35

84,29

84,23

85,13

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

84,35

84,29

84,23

84,17

85,07

85,01

84,95

84,89

84,83

84,77

84,71

84,65

84,59

84,53

84,47

84,41

84,35

84,29

84,23

84,17

84,11

85,01

84,95

84,89

84,83

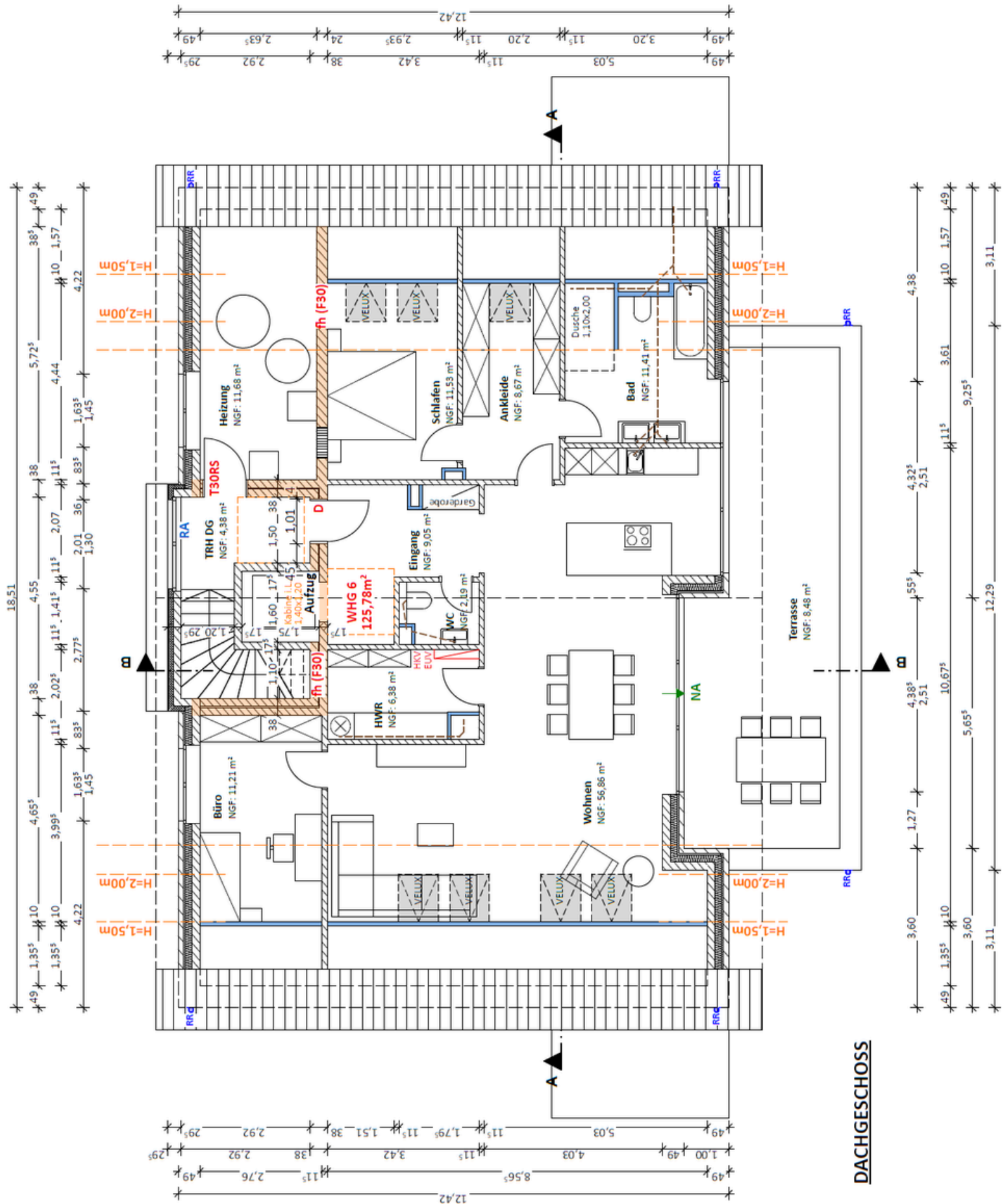
84,77

84,71

84,65

84,59





**DACHGESCHOSS**

# 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 vorgemerkten Kunden. Diskret, unkompliziert und persönlich.

Telefon: 02542 / 869 598 8

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



IRRTÜMER VORBEHALTEN.

## **HESKAMP HE 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