

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Lotte

**Familiennest in Lotte: 78 m<sup>2</sup>, Balkon, EBK, Spielplatz, Kita/Schule um die Ecke**



Objekt-Nr. OM-424043  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ingo Henning

49504 Lotte  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	260 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhig wohnen, schnell ankommen: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon, Spielplatz vor der Tür, Kita/Schulen in wenigen Gehminuten Entfernung.

### Highlights

- 78 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, 3. Obergeschoss
- Überdachter Westbalkon (Abendsonne)
- Einbauküche, Abstellraum neben der Küche
- Tageslichtbad mit Wanne
- Vinyl in allen Wohnräumen, Bad gefliest, Küche PVC
- Stellplatz, Keller + Fahrradkeller
- Gemeinschaftsräume: Waschraum, Trockenkeller, Fahrradkeller
- Ruhige Lage, dennoch verkehrsgünstig mit Autobahnansbindung (A1) und schnell in Osnabrück, Rheine und Münster
- Internet: Kabel bis 1000 Mbit/s, DSL bis 100 Mbit/s
- Modernisiert: Dach 2024, Bodenbeläge 2019, Heizung 2013
- Energieklasse D, Endenergie 107 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Gas

Objektbeschreibung Die gut geschnittene Wohnung bietet ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Westbalkon, ein Schlafzimmer und ein Kinder-/Arbeitszimmer. Die Küche ist mit Einbauküche ausgestattet; direkt daneben liegt ein praktischer Abstellraum. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne. Vinyl in den Wohnräumen sorgt für ein freundliches Gesamtbild; Bad ist gefliest, in der Küche liegt PVC. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie die Nutzung von Fahrradkeller, Waschraum und Trockenkeller.

- Kaltmiete: 750 € mtl.
- Außenstellplatz: 25 € mtl.
- Nebenkosten-Vorauszahlung: 260 €
- Kaution: 2.250 € (3 Nettokaltmieten)
- Einzug: ab 01.03.2026
- Staffelmiete: +2 % jährlich (vertraglich vereinbart)
- Haustiere: nicht gestattet
- Keine Mindestmietdauer

## Ausstattung

Noch im Februar werden kleine Renovierungsarbeiten durchgeführt.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## **Lage**

Die Wohnung liegt im Stadtteil Wersen der Gemeinde Lotte, die mit ihren rund 14.000 Einwohnern im Kreis Steinfurt eingebettet ist.

Wersen überzeugt durch eine vollständige Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und ein umfassendes Bildungsangebot – von Kindergärten über die Grundschule bis hin zu weiterführenden Schulen – sind in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern ist zudem der Spielplatz in direkter Reichweite ein besonderer Pluspunkt, der für Spiel, Spaß und Sicherheit sorgt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

