

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lotte

**Familiennest in Lotte: 78 m², 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 m²	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 Autobahnanbindung (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 €
- Kautiön: 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht



# Exposé - Grundrisse

