

# Exposé

## Wohnung in Coesfeld

### Neubau 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Arbeitszimmer in zentraler Lage in Coesfeld



Objekt-Nr. OM-424740

#### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
HESKAMP + EFFING GmbH

Hengtestr. 38  
48653 Coesfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.04.2027
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,71 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

An der Hengestr. 38 in Coesfeld wird zur Zeit ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen realisiert. Das Projekt überzeugt durch durchdachte Architektur, effiziente Grundrisse und eine ruhige Lage – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Diese Wohnung (Nr. 4) erhält einen eigenen Balkon mit West-Ausrichtung. Separates Arbeitszimmer oder zweites Schlafzimmer, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum sowie offenem Wohn-Essbereich. Die drei Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über private Gartenanteile. Die Penthouse Wohnung im Dachgeschoss besitzt eine großzügige Dachterrasse. Bezugsfähigkeit: ab Anfang 2027. Noch haben Sie die Möglichkeit sich völlig frei bei der Ausstattung mit Ideen zu entfalten.

## 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). Die Ausstattung kann noch flexibel mit entschieden werden. Egal ob Fliesen in passender Größe oder Farbe oder alternativ in den Wohnräumen auch mit Parkett. Exklusivere Oberböden sind gegen Aufpreis möglich, eine konkrete Baubeschreibung mit genauen Details übersenden wir gern auf Nachfrage. Es gehört eine Fahrradgarage mit der Möglichkeit zum Laden von E-Bikes mit zur Wohnung.

Diese attraktive Wohnung wird über folgende Ausstattungsmerkmale verfügen:

- offen gestalteter Küchenbereich
- der Wohnbereich verfügt über große Fensterfronten und einen Zugang zum nach Westen gerichteten Balkon
- die Balkon erhält pflegeleichten Belag
- großes Tageslicht-Badezimmer, welches mit einem Waschbecken, einer Toilette, einer ebenerdigen Dusche, einem Handtuchheizkörper und eigenen Waschmaschinen- und Trockneranschluss ausgestattet wird
- helles und geräumiges Schlafzimmer
- optional zu erwerbender eigener PKW-Außenstellplatz vor dem Objekt

Darüber hinaus bietet das Gesamtobjekt folgenden Vorzüge:

- barriearme Ausführung
- umweltfreundliches Heizsystem, zukunftssichere Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Bereichen der Wohnung
- alle Fenster der Wohnung sind mit einer Dreifach-Wärmeschutzverglasung und mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet
- ideale Grundrisse
- gemeinschaftlich genutzte Fahrradabstellbereiche im Fahrradcarport neben dem Haus
- alle Etagen sind sowohl über das Treppenhaus als auch über eine komfortable und rollstuhlgerechte Aufzugsanlage miteinander verbunden

In diesem Objekt werden auch weitere Wohnungstypen u.a. weitere 3-Zimmer-Wohnungen entstehen. Sprechen Sie uns hierzu gerne an!

### 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 GrundrisSEN 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. [obj]

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

