

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Coesfeld

### 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in zentraler Lage von Coesfeld – provisionsfrei von privat



Objekt-Nr. OM-427451

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **215.000 €**

48653 Coesfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine renovierte 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung in einem gepflegten, kleinen Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Coesfeld.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung sowie einen großzügigen Gartenanteil mit Terrasse, der exklusiv zur Wohnung gehört.

Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine ebenerdige Dusche, neue Fliesen und zeitgemäße Ausstattung. Auch die Küche ist gefliest und bietet ausreichend Platz. Flur und Bad sind mit Deckenspots ausgestattet, die für eine angenehme Beleuchtung sorgen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum sowie eine eigene Garage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder kleine Familien, aber auch als solide Kapitalanlage.

## Ausstattung

- ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer)
- Erdgeschoss
- 100 Euro Hausgeld (Instandhaltungsrücklage)
- großer Gartenanteil mit Terrasse
- renovierter Zustand
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Neue Fliesen in Küche und Bad
- Laminat- und Fliesenböden
- Deckenspots in Flur und Bad
- Zentralheizung (Gas)
- zugehöriger Außenstellplatz
- Kellerraum + gemeinschaftlicher Waschraum
- ruhiges, gepflegtes Mehrfamilienhaus

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

- Privatverkauf – keine Maklerprovision
- Makleranfragen ausdrücklich unerwünscht
- Übergabe: nach Absprache möglich
- Besichtigung nach Absprache

## **Lage**

Die Wohnung liegt zentrumsnah in Coesfeld.

Der Marktplatz ist mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen aller Schulformen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sehr gute Anbindung durch den Bahnhof Coesfeld sowie die Autobahnen A43 und A31.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Bad



Bad