

# Exposé

## Wohnen in Beckum

**Endlich Eigenheim - Doppelhaushälfte in Beckum zum  
renovieren und wohlfühlen!**



Objekt-Nr. OM-427772

### Wohnen

Verkauf: **244.960 €**

Ansprechpartner:  
Frau Eirich

Rheinische Str. 17a  
59269 Beckum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche

316,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

eine gut geschnittene Doppelhaushälfte mit Charme und Potenzial für ein Wohlfühl-Zuhause!

Die neuen Hausanschlüsse sowie eine gepflegte, neu angelegte Außenanlage mit großer Terrassenüberdachung runden das Ganze ab.

## Lage

Eine ruhige und familienfreundliche Siedlung in der Nähe des Erholungsgebiets Phönix.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



OBJEKT EXPOSÉ

## **MACHEN SIE IHREN TRAUM VOM EIGENHEIM WIRKLICHKEIT: BEZAHLBARE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT NEUER TERASSE IN BECKUM**

Willkommen in der **Rheinischen Straße 17a** - Ihrem neuen Lebensmittelpunkt!

Dieses Charmante Haus aus dem Jahr 1962 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit einigen Modernisierungen.

## Kurzbeschreibung

- **Lage:** Ruhige, familienfreundliche Siedlung
- **Zustand:** Heizungstausch von Oel auf Gas, neue Hausanschlüsse (Strom/Gas/Wasser), Außenanlage neu gestaltet
- **Besonderheiten:** neu angelegte, großzügige Terrasse mit großer Überdachung, Rasen neu gesät

## Eckdaten

---

<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
Heizung	Gasheizung
Energieausweis	163,80Kwh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Kaufpreis</b>	<b>244.960,00 Euro</b>
Bezugsfrei ab	Sofort
Wohnfläche	103 qm
Grundstück	316 qm

---

# Grundrisse

## Erdgeschoss:



Grundriss nicht maßstäblich

## Obergeschoss:



Grundriss nicht maßstäblich

# Grundrisse

## Keller:



Grundriss nicht maßstäblich

## Berechnung der Wohnfläche

### Erdgeschoss: 58,97 m<sup>2</sup>

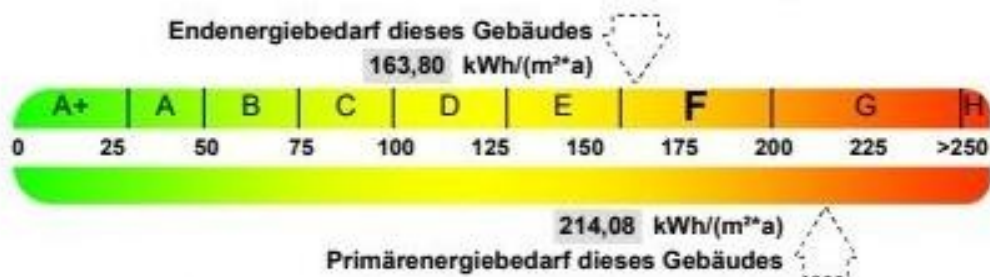
	m <sup>2</sup>
Diele	9,57
Küche	11,85
Gäste-WC	1,65
Esszimmer	15,86
Wohnzimmer	20,04

### Dachgeschoss: 47,01 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
Flur	8,58
Bad mit WC	5,16
Schlafzimmer	18,65
Kinderzimmer	14,62
Kinderzimmer/B üro	(6,38)

## Die Energiedaten auf einem Blick.

Art des Energieausweises	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	25.06.2026
Energiebedarf	163,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieträger der Heizung	Gas
Baujahr des Gebäudes	1962
Baujahr/Montage der gebrauchten GAS Heizung	2024/2026
Energieeffizienzklasse (EEK)	E/F



Die Raumaufteilung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihren persönlich Wohntraum modern und individuell zu verwirklichen.



**Erdgeschoss - Eingangsbereich**



**Erdgeschoss - Küche**



**Erdgeschoss - Gäste WC**



**Erdgeschoss - Esszimmer**

Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss ist neben dem Esszimmer der großzügige, zum Garten gelegene Wohnraum, wo Sie gemütliche Abendstunden mit Ihren Liebsten verbringen können.



Im Obergeschoss befinden sich 2 großzügige Schlafzimmer sowie ein Büro oder 2. Kinderzimmer.



Obergeschoss - Kinderzimmer



Obergeschoss - Schlafzimmer



Obergeschoss -  
Büro / ggf. 2. Kinderzimmer



Obergeschoss - Hauptbadezimmer



**BEISPIELHAFT**



**VISUALISIERUNGEN**





BEISPIELHAFTE VISUALISIERUNGEN





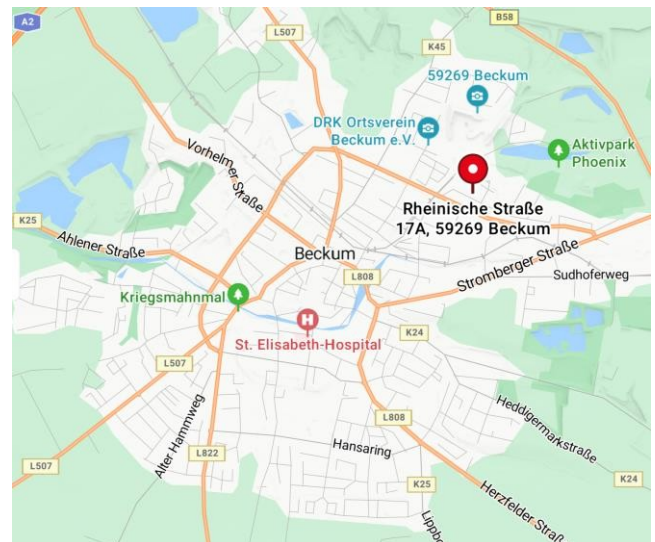
Der absolute Terrassentraum: Die neu angelegte Terrasse mit einer 3 x 8,5 Meter Überdachung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, unabhängig vom Wetter.

## Ausstattung

- 2 Schlafzimmer
- 1 Büro/Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- 1 Bad / 1 Gäste-WC
- Vollunterkellert
- Neue Außenanlage
- Stellplatz
- Umrüstung von Oel auf Gas mit Gasbrennstelle von Wolf aus BJ 2024
- Neue, doppelflügige Terrassentür mit elektrischen Rolladen
- Elektrische Rolladen im Ess- und Wohnzimmer

## Lagebeschreibung

Die Lage in Beckum besticht durch Ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet das nahegelegene Phonix Erholungsgebietes die Möglichkeit zur Erholung und somit steigert Ihre Lebensqualität.



## Rechtliche Hinweise

Dieses Exposé dient der Vorabinformation. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

## Kontakt

Haben Sie Fragen oder Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Ansprechpartnerin:

Tatjana Eirich

Mobil 0176 – 63436260

E-Mail [fataimmo@web.de](mailto:fataimmo@web.de)