

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Drensteinfurt Zentrale Wohnung mit Garten und Einbauküche



Objekt-Nr. OM-432190

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Marienstraße 43  
48317 Drensteinfurt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |          |                |                |
|-----------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1960     | Mietsicherheit | 1.100 €        |
| Etagen                | 2        | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer                | 2,00     | Übernahmedatum | 01.05.2026     |
| Wohnfläche            | 50,00 m² | Zustand        | gepflegt       |
| Energieträger         | Öl       | Schlafzimmer   | 1              |
| Nebenkosten           | 75 €     | Badezimmer     | 1              |
| Heizkosten            | 90 €     | Etage          | 1. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 165 €    | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 30 €     | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentral wohnen, entspannt pendeln: Ihr neues Zuhause mit Garten in Drensteinfurt – nur wenige Gehminuten zum Bahnhof!

Willkommen im Herzen des Münsterlandes! Durch die erstklassige Lage in Drensteinfurt erreichen Sie die Zentren von Münster und Hamm in kürzester Zeit. Diese charmante Wohnung bietet Ihnen die perfekte Symbiose aus kleinstädtischer Idylle und optimaler Anbindung für Ihren Arbeitsalltag.

Ihre Highlights auf einen Blick:

Hochwertige Einbauküche: Die bereits integrierte Küche spart Ihnen Zeit und hohe Investitionskosten beim Einzug.

Privates Gartenidyll: Ein eigener, eingezäunter Gartenanteil inklusive Gartenhütte bietet Raum für Entspannung im Grünen und gesellige Grillabende.

Sicherer Stellplatz: Schluss mit der Parkplatzsuche – Ihr privater Stellplatz direkt am Haus wartet bereits auf Sie.

Zusätzlicher Stauraum: Ein eigener Kellerraum sorgt für Ordnung und bietet Platz für alles Nicht-Alltägliche.

Im ersten Obergeschoss eines gepflegten Hauses erwartet Sie auf rund 50 m<sup>2</sup> eine durchdachte 2-Zimmer-Raumaufteilung, die ideal auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren zugeschnitten ist.

## Ausstattung

Ausstattung & Komfort: Einziehen und Wohlfühlen

Diese Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit funktionalen Details verbindet. Hier wurde an alles gedacht, damit Sie sich vom ersten Tag an wie zu Hause fühlen:

Hochwertige Einbauküche: Das Herzstück der Wohnung ist die bereits installierte, moderne Einbauküche. Sie ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und optimal in den Raum integriert. Das spart Ihnen nicht nur die hohen Anschaffungskosten, sondern auch den stressigen Aufbau beim Einzug.

Ihr privates Gartenparadies: Ein besonderes Highlight, das man bei einer Wohnung im ersten Obergeschoss selten findet: Zu dieser Einheit gehört ein eigener, fest eingezäunter Gartenanteil. Er bietet Ihnen die nötige Privatsphäre für sonnige Nachmittage im Freien. Die Gartenhütte dient als praktischer Stauraum für Gartenmöbel oder Ihre Fahrräder.

Reservierter PKW-Stellplatz: Vergessen Sie die Parkplatzsuche nach dem Feierabend. Direkt am Haus steht Ihnen ein eigener Stellplatz zur Verfügung, der kurze Wege und maximale Bequemlichkeit garantiert.

Zusätzlicher Stauraum im Keller: Für alles, was Sie nicht täglich in der Wohnung benötigen – vom Koffer bis zur Weihnachtsdekoration – bietet der eigene, trockene Kellerraum ausreichend Platz und sorgt für eine strukturierte Ordnung in Ihren Wohnräumen.

Die gesamte Wohnung besticht durch eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch die großzügigen Fensterfronten im ersten Obergeschoss perfekt unterstrichen wird.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Erleben Sie den besonderen Charme dieser Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns darauf, Sie bald in Drensteinfurt begrüßen zu dürfen!

## Lage

Die Lage: Beste Anbindung trifft auf Münsterländer Lebensqualität

Drensteinfurt ist weit mehr als nur ein Wohnort – es ist das pulsierende Herzstück auf der Achse zwischen Münster und Hamm. Von Ihrer neuen Wohnung aus erreichen Sie den Bahnhof in nur wenigen Gehminuten. Dank der exzellenten Taktung der Regionalbahnen sind Sie in circa 15 Minuten am Prinzipalmarkt in Münster oder in nur 10 Minuten im Zentrum von Hamm. Damit genießen Sie alle Vorzüge der Großstädte, ohne auf die Ruhe und Geborgenheit einer charmanten Kleinstadt verzichten zu müssen.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt:

Alles fußläufig: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und gemütliche Cafés im Ortskern sind in kürzester Zeit erreichbar.

Natur direkt vor der Tür: Die typische Parklandschaft des Münsterlandes lädt direkt nach Feierabend zu ausgiebigen Radtouren auf den berühmten „Pättkes“ oder zu entspannten Spaziergängen im Grünen ein.

Sport und Freizeit: Das nahegelegene Erlfeld sowie lokale Sportvereine bieten vielfältige Möglichkeiten für einen aktiven Ausgleich zum Berufsalltag.

Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – und sind dennoch in Rekordzeit an Ihrem Arbeitsplatz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 332,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | H                |

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer