

Exposé

Erdgeschosswohnung in Enger **Einziehen und Wohlfühlen!**



Objekt-Nr. **OM-446500**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Katharina Rajko
Telefon: 0176 62397270

32130 Enger
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	98,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	520 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.900 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grüne Oase im Zentrum von Enger.

Diese moderne Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Erdgeschosswohnung ist wahrlich besonders! Die Wohnung wurde komplett generalüberholt und hochwertig saniert. Auf ca. 105 qm Wohnfläche verteilen sich insgesamt drei Räume, ein Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man ebenerdig in einen kleinen Vorflur samt Abstellkammer, bevor man die großzügige Wohndiele der Wohnung betritt, die sogar Platz für separaten Wohn- oder Essplatz bietet. Direkt beim Betreten der Wohnung fallen einem die vielen Fensterfronten aller Räume auf, die für ein ganz besonderes Licht sorgen.

Von der mit Lichtvouten versehenen Diele gehen klassischerweise alle Räume ab. Der Koch- und Essbereich verfügt neben ausreichend Platz über zwei Fensterseiten.

Im Zuge der Sanierung der Wohnung wurden neue Zugänge zu der Terrasse geschaffen - mit fast 100 qm ein besonderes Highlight! Auf der geschützten und uneinsehbaren Terrasse, die sich über zwei Hausseiten erstreckt, kann jede Sonnenstunde genossen werden.

Insbesondere aus dem offenen Koch- und Essbereich hat man einen schönen Blick auf die eigene Terrassenlandschaft.

Bei der Grundrissgestaltung wurde zudem ein sehr großzügig dimensioniertes Schlafzimmer mit vielen Fenstern und einer eigenen Ankleide geschaffen. Ein schöner und zugleich praktischer Raum. Abgerundet wird das Platzangebot durch ein weiteres Zimmer, welches beispielsweise als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Ein weiteres Highlight ist das neu gestaltete Badezimmer. Die schöne Badewanne oder auch der moderne Doppelwaschtisch von Villeroy und Boch, die große bodengleiche Regendusche mit Glasabtrennung - bei der Planung des Bades wurden keine Kompromisse gemacht. Auch hier setzt indirektes Licht den Raum wunderbar in Szene - so ein Bad gibt es kein zweites Mal.

Alle Räume wurden mit neuen Marmorfliesen versehen, die den hellen Charakter der Wohnung nochmals unterstreichen. Zudem wurden bereits Downlights überall installiert. Auch die Elektrik wurde in der gesamten Wohnung überarbeitet.

Auf der gleichen Etage befindet sich der gemeinschaftliche Waschraum. Zudem kann ein eigener Stellplatz gegen einen monatl. Aufpreis angemietet werden.

Wer schon immer in ruhiger und zeitgleich zentraler Lage wohnen wollte, findet in dieser lichtdurchfluteten, stylischen und komplett renovierten Wohnung sein perfektes Zuhause.

Ausstattung

- Neuer Fußboden (Marmorfliesen)
- Warmwasser über neuen Durchlauferhitzer
- Neue Gasheizung von 2022
- Neue Heizkörper
- Exklusive Badgestaltung
- Villeroy und Boch Waschtische und Badewanne, bodengleiche Glasdusche (Rainshower), großer Unterbauschrank und großflächiger Spiegel, Deckenspots und indirekte Beleuchtung, Gira-Radio, Handtuchheizkörper
- Gäste-WC mit Villeroy und Boch-Waschtisch und bereits installiertem Spiegel
- Downlights in der gesamten Wohnung
- Schöne Lichtvouten in der Wohndiele

- Aktualisierte Elektrik und neuer Sicherungskasten
- Neue bodentiefe Fenster
- Neu gestaltete Terrasse mit fast 100 qm Fläche - uneinsehbar und ruhig
- Bereits installierte Terrassenbeleuchtung
- eigener Stellplatz möglich
- Besichtigungen auch am Wochenende möglich

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Lage ist in vielerlei Hinsicht perfekt: Mittendrin im Zentrum von Enger an der Bahnhofstraße gelegen und dennoch überraschend ruhig durch die Hinterbebauung.

Alle notwendigen Geschäfte des alltäglichen Lebens wie Apotheke, Kindergarten, Schule, Ärzte etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Immobilie selbst wurde ursprünglich im Jahre 1912 als Zigarettenkistenfabrik errichtet, in den darauffolgenden Jahrzehnten erweitert und umgebaut und 1990 saniert und in Wohneigentum aufgeteilt. Im vorderen Bereich befindet sich eine Steuerkanzlei mit eigenem Eingang und Parkplätzen.

Zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Teutoburger Wald im Süden erstreckt sich die Ferienregion Wittekindsland. Im direkten Umland des Oberzentrums Bielefeld gelegen, bietet dieser Ort eine gelungene Verbindung aus Naturnähe, hohem Freizeitwert und attraktiven Unternehmen. Traditionelle Branchen, Hightech-Firmen aus dem Umfeld der neuen Technologien und Dienstleistungsunternehmen mit internationalem Ruf finden hier optimale Bedingungen. Die Vielzahl von Freizeitangeboten, sozialen Einrichtungen und das Angebot aller Schulformen sind Besonderheiten, die Enger prägen.

Darüber hinaus macht sich Enger mit einem romantischen Stadtkern, historischen Gebäuden, Museen, reizvollen Geschäften und Restaurants beliebt. Wiesen, kleine Wälder und vor allen Dingen der "Engersche Bruch" mit dem Bolldamm Bach und den Feuchtbiotopen warten darauf zu Fuß oder mit dem Fahrrad entdeckt zu werden. Der Golfclub liegt nur ca. 3km entfernt.

Nur wenige Kilometer entfernte Städte wie Bünde (8km), Herford (10km), Bielefeld (15km) oder Bad Salzuflen (18km) sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,62 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide en Suite



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Offene Küche



Büro, Gäste- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Exklusives Badezimmer



Badewanne Deluxe

Exposé - Galerie



Regendusche und Handtuchwärmer



Praktisches Gäste-WC

Exposé - Galerie



Ca. 100 qm Terrassenlandschaft



Großzügig und uneinsehbar

Exposé - Galerie



Terrassenlounge mit Kamin



Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

