

Exposé

Maisonette in Coesfeld

Helle Maisonette-Wohnung mit Balkon, Stellplatz & Wallbox



Objekt-Nr. OM-456137

Maisonette

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Julius Thume

48653 Coesfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	274 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	125 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine sehr gepflegte und 2021 kernsanierte Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss eines sehr ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien im Westen von Coesfeld.

Die ca. 95 m² große Wohnung verteilt sich auf 2,5 Ebenen und überzeugt durch ihren hausähnlichen Charakter. Bitte beachten Sie, dass die beigefügten Grundrisse nicht mehr dem aktuellen Bauzustand entsprechen und lediglich zur ersten Orientierung angefügt wurden.

Über den Eingangsbereich gelangt man zum Herzstück der Wohnung: der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 40 m²) mit viel Tageslicht und zwei Zugängen zum Balkon (ca. 15 m²) – ideal für entspannte Stunden im Freien und mit Blick in die grüne Anlage des Objekts. Auf gleicher Ebene befindet sich zudem eine kleine Abstellkammer und eine Nische, die sich gut als Garderobe nutzen lässt.

Über die Treppe innerhalb der Wohnung gelangt man ein Halbgeschoss höher. Dort befinden sich ein ca. 10 m² großes Zimmer (laut Grundriss "Empore", es wurde eine Wand eingezogen; aktuell als Arbeits-/Kinderzimmer genutzt) und das Gäste-WC mit Fenster und Waschmaschinenanschluss.

Ein weiteres Halbgeschoss höher erreicht man das Badezimmer mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken und Fenster. Daran anschließend gelangt man ins Schlafzimmer (ca. 12 m²) mit Platzspartreppe zum Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ausstattung im Überblick:

- Maisonette-Wohnung auf 2,5 Ebenen
- Ca. 95 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer inkl. offener Wohnküche
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Balkonzugang
- Sanierte Bäder (2021) mit Fenstern: 1 "großes" Badezimmer und 1 Gäste-WC
- Spitzboden und Abstellkammer
- Zentralheizung (hocheffiziente Gasheizung aus 2024)
- Stäbchenparkett in Wohnbereich, Halbgeschoss und unterem Flur
- Fliesen in Küche und Bädern
- Design-Vinylboden (von Parador) im Schlafzimmer und oberen Flur
- Eigener Kellerraum
- Fahrradabstellmöglichkeit im separaten Fahrradkeller
- Überdachter Stellplatz mit Ladesäule für ein E-Auto (Abrechnungsmöglichkeit für Dienstwagen gegeben)
- Kein Aufzug

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.100 € / Monat + 50 € / Monat für Stellplatz mit Wallbox
- Küchenmiete: 75 €/Monat (hoch- und neuwertige Einbauküche; da hier im Portal nicht anders darstellbar: in der Stellplatzmiete inkludiert)
- Nebenkosten: aktuell 274 € / Monat (inkl. Heizung, Wasser (kalt und warm), Hausmeister, Müll- & Winterdienst, Treppenhausreinigung, Anlagenpflege etc.)

= Warmmiete: ca. 1.499 € / Monat

- Haustiere: nicht erlaubt
- Verfügbar ab: 01.09.2026 (ggf. nach Absprache 14 Tage früher)

Ausstattung

Sämtliche Fenster in den Schlafräumen sind mit einer Verdunklungsmöglichkeit versehen. Alle Dachflächenfenster wurden zwischen 2015 und 2025 bereits erneuert. In beiden Bädern wurde im Rahmen der Kernsanierung ebenfalls die Dämmung verbessert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im ruhigen Westen von Coesfeld, eingebettet in ein gewachsenes Wohnviertel mit guter Alltagsinfrastruktur. Edeka und Aldi an der Borkener Straße sind fußläufig erreichbar. Die Coesfelder Innenstadt ist mit dem Fahrrad in gut 5 Minuten und zu Fuß in ca. 10-15 Minuten erreichbar. Wer Natur und Erholung sucht, findet diese quasi vor der Haustür: Der Außenbereich von Coesfeld mit weitläufigen Rad- und Fußwegen in Wäldern und Feldern ist in nur ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Lage verbindet damit urbane Nähe mit naturnahem Wohnen auf ideale Weise.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-2



Balkon

Exposé - Galerie



Vom Balkon ins Grüne



Küche-1



Küche-2

Exposé - Galerie



Treppenflur innerhalb Whg.



Arbeits-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC inkl. Waschmaschine

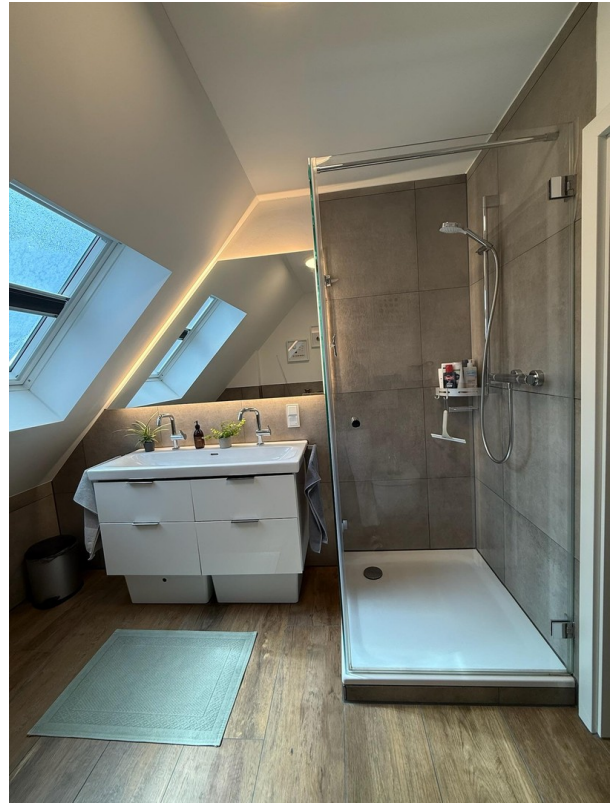


Flur obere Ebene

Exposé - Galerie



"großes" Badezimmer-1



"großes" Badezimmer-2



Blick von hinten auf Whg.

