



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>

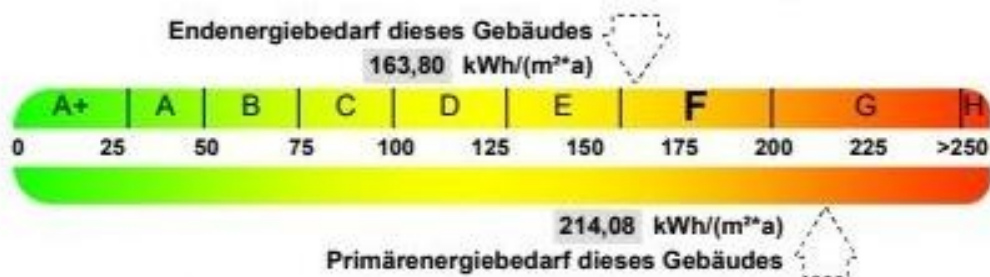
|            | m <sup>2</sup> |
|------------|----------------|
| Diele      | 9,57           |
| Küche      | 11,85          |
| Gäste-WC   | 1,65           |
| Esszimmer  | 15,86          |
| Wohnzimmer | 20,04          |

### 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<br>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



**BEISPIELHAFTE**



**VISUALISIERUNGEN**





**BEISPIELHAFTE VISUALISIERUNGEN**





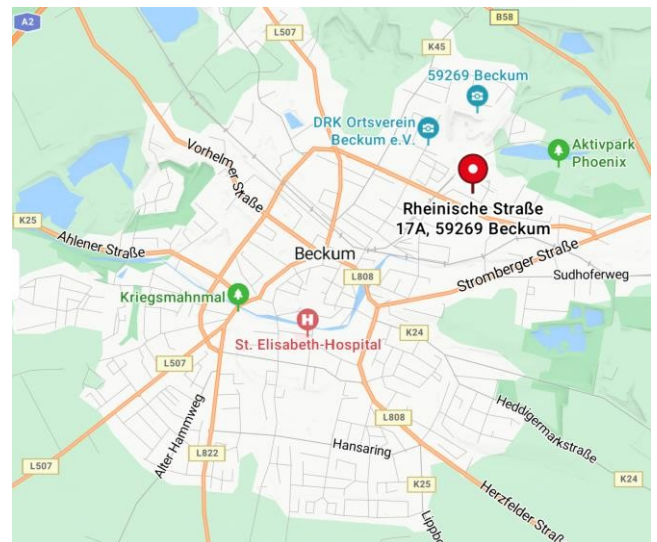
Der absolute Terrassentraum: Die neu angelegte Terrasse mit einer 3 x 8,5 Meter Überdachung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, unabhängig vom Wetter.

## 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)