



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Secret Sale! 🤔

Eigentumswohnung in Coesfeld

Baujahr: 1906

Wohnfläche: 121 m²

4 Parteien Haus - 2. Obergeschoss

Aktuell Vermietet - **850,00 € Kaltmiete**

Bruttorendite von rund 5,7 %



Weitere Informationen auf Anfrage!

FALC
IMMOBILIEN



Objektnummer FALC-KeLa-58191

Diskrete Vermarktung - Modernisierte Altbauwohnung in Coesfeld!

Eckdaten

Kaufpreis

179.000,00 €

Provision

3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zur Zeit 19%)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	121,0 m²
Grundstücksfläche	339,0 m²
Gesamtfläche	121,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1906
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.12.2024
Energiekennwert	155,6 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	19.12.2014
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Coesfeld liegt im westlichen Münsterland, einer Region, die für ihre grüne Landschaft, malerische Dörfer und die Nähe zur Natur bekannt ist. Das Münsterland bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von einer idealen Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle. Die Region ist hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, insbesondere durch die Nähe zu Städten wie Münster und den Niederlanden, was die Region für Pendler und Familien gleichermaßen attraktiv macht.

In der Stadt Coesfeld findet man eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Geschäfte, Restaurants und kulturelle Angebote. Das Freizeitangebot ist ebenfalls umfangreich: Sport- und Erholungsflächen, das nahegelegene Freibad sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege machen Coesfeld besonders attraktiv für aktive Menschen und Familien.

Die unmittelbare Umgebung der Wohnung ist geprägt von Einfamilienhäusern und weiteren Mehrfamilienhäusern, die ein freundliches Wohnumfeld schaffen. Die Nachbarn bestehen meist aus Familien, Paaren und Senioren, die die ruhige Lage und die gute Nachbarschaft schätzen. Parks und Spielplätze in der Nähe bieten ideale Möglichkeiten für Kinder, während die Gemeinschaft durch einen hohen sozialen Zusammenhalt und eine familiäre Atmosphäre geprägt ist.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die B474 und die A31, sowie die A43 sind sowohl das Münsterland als auch das Ruhrgebiet schnell erreichbar. Der Bahnhof Coesfeld bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Münster und Dortmund, sodass Pendler komfortabel an ihre Ziele gelangen.

Coesfeld liegt inmitten einer reizvollen Naturlandschaft, ideal für ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge in die umliegenden Wälder und Naturschutzgebiete. Der nahegelegene Berkel-Park bietet eine grüne Oase in der Stadt und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Auch die Baumberge, das größte Waldgebiet des Münsterlands, sind schnell erreichbar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in eine Wohnung, die Geschichte und Moderne perfekt vereint. Diese charmante Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines liebevoll gepflegten 4-Familienhauses aus dem Jahr 1906 bietet großzügige 121 m² Wohnfläche und vier durchdacht geschnittene Zimmer, die mit viel Licht und Luft punkten. Zudem wurden am Haus und an der Wohnung einige Modernisierungen vorgenommen, wie zum Beispiel neue Fenster und ein neues Dach! Weitere Informationen dazu finden Sie im Ausstattungstext.

Sie werden schon beim Betreten von der Weite der Räume und den prächtigen, 3,06 Meter hohen Decken begeistert sein. Hier spüren Sie den Altbaucharme in jedem Detail – von den kunstvoll gearbeiteten Stuckleisten bis hin zu den restaurierten Echtholz-Schiebetüren, die Wohn- und Esszimmer stilvoll verbinden. Diese Kombination aus historischem Charakter und modernem Komfort schafft ein Ambiente, in dem man sich sofort zuhause fühlt.

Die geräumige, modern ausgestattete Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Dank des direkten Zugangs zum Balkon, der nach Osten ausgerichtet ist, können Sie hier morgens bei Sonnenaufgang frühstücken oder die lauen Sommerabende genießen. Der Boden aus hochwertigem Eichenparkett verleiht den Räumen Wärme und Eleganz, während die restaurierten Zimmertüren das stilvolle Gesamtbild abrunden.

Das große Badezimmer mit Badewanne und Dusche bietet einen Rückzugsort zur Entspannung. Alle Räume sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der separate Kellerraum, der zur Wohnung gehört. Zwar weist der Keller derzeit ein Feuchtigkeitsproblem auf, bietet aber dennoch wertvollen Stauraum und potenzielle Nutzungsmöglichkeiten nach entsprechender Instandsetzung.

Die Wohnung ist aktuell für 850 € Kaltmiete monatlich vermietet, was sie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger attraktiv macht. Bei einem Kaufpreis von 179.000 € ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von rund 5,7 % – ein solides Investment in eine charmante Immobilie, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihren Charakter überzeugt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Modernisierungen & Renovierungen:

- **Dach:** 2023 wurde das gesamte Dach erneuert und modern gedämmt, um den energetischen Standard zu erhöhen und den Wohnkomfort zu verbessern.
- **Fenster:** Zwischen 2013 und 2015 wurden an der Straßenseite neue dreifachverglaste Kunststofffenster eingebaut, die für Ruhe und Energieeffizienz sorgen.
- **Haustür:** Die neue, einbruchssichere Haustür wurde 2022 eingesetzt und verleiht dem Eingangsbereich zusätzlichen Schutz und Stil.
- **Balkon:** Im Jahr 2008 wurde der 10 m² große Balkon in Ost-Ausrichtung nachträglich angebaut und bietet eine schöne Fläche zum Entspannen.
- **Badezimmer:** 2007 wurde das Badezimmer umfassend modernisiert. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Echtglasdusche und Doppelwaschbecken.
- **Küche:** Ebenfalls 2007 wurde die Einbauküche eingebaut. Sie bietet praktische Auszüge, großzügigen Stauraum und moderne Elektrogeräte. Sie ist im Kaufpreis enthalten.

- Raumaufteilung & Innenausstattung:

- **Wohnfläche:** 121 m², verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer, die eine flexible Nutzung ermöglichen.
- **Bodenbelag:** Hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche verleiht den Wohnräumen eine warme und natürliche Atmosphäre.
- **Deckenhöhe:** Mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 3,06 Metern und verzierten Stuckdecken strahlt die Wohnung klassischen Altbaucharme aus.
- **Türen:** Die restaurierten Echtholztüren, einschließlich einer originalen Schiebetür zwischen Wohn- und Esszimmer, fügen sich harmonisch in den Altbaucharakter ein.

- Nutzflächen & weitere Details:

- **Keller:** Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der jedoch aktuell ein Feuchtigkeitsproblem aufweist.
- **Grundstück:** Die Wohnung befindet sich auf einem 339 m² großen Eigengrundstück, das nicht in Erbpacht ist.
- **Hausgeld:** 180 € monatlich, davon ca. 150 € Umlagefähig

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Bitte beachten Sie, dass für den Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von zur Zeit 19% anfällt.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Startpreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Unter der 0800 / 646 0 646.

Sie erreichen uns persönlich Montags bis Freitags von 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr

**FALC Immobilien
Kelwin Lamparter
01520 - 674 66 37
02541 - 84 84 798**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)