WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-KeLa-72737

Einzigartiges Architektenhaus in ruhiger Traumlage - Coesfeld

Eckdaten

Kaufpreis	***499.000,00 €***
Provision	***2,9 % (inkl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***201,0 m²***
Nutzfläche	***74,0 m²***
Grundstücksfläche	***1.274,0 m²***
Gesamtfläche	***201,0 m²***
Anzahl Zimmer	***8,0***
Anzahl Schlafzimmer	***6,0***
Anzahl Badezimmer	***3,0***
Anzahl Stellplätze	***3,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1978***
Letzte Modernisierung	***2021***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Laminat, Fliesen, Teppich***
Kamin	
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***31.08.2034***
Energiebedarf	***95,5***
Energieträger	***Luftwärmepumpe***
Energieeffizienzklasse	***C***
Ausstelldatum	***01.09.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Coesfeld gehört zu den gefragten Wohnorten im Münsterland – eine Kreisstadt mit gewachsener Struktur, lebendigem Stadtkern und viel Natur drumherum. Die Stadt vereint das Beste aus zwei Welten: eine solide Infrastruktur mit Schulen, Einkauf, Kultur und Gesundheitsversorgung – und gleichzeitig kurze Wege ins Grüne. Ob in Richtung Baumberge, Berkelauen oder der Radbahn Münsterland – hier beginnt die Erholung direkt vor der Tür.
Durch die Nähe zur B 474, B 525 und der Bahnstrecke Münster–Coesfeld ist die Anbindung in die Region hervorragend – auch Pendler profitieren von kurzen Wegen und direkter Verbindung in Richtung Münster, Dülmen oder Ahaus.

Das Wohngebiet, in dem sich diese Immobilie befindet, gehört zu den ruhigen Lagen der Stadt. Geprägt von Einfamilienhäusern mit gewachsenem Grün und aufgelockerter Bebauung bietet es ein Wohnumfeld, das vor allem bei Familien und ruhesuchenden Berufstätigen geschätzt wird. Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken – alles ist in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Innenstadt mit Fußgängerzone, Cafés und Wochenmarkt ist schnell erreichbar, ohne dass man auf die Ruhe des eigenen Zuhauses verzichten müsste.

Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Gärten, breiten Gehwegen und einem freundlichen Miteinander. Es handelt sich um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, in der kaum Autos fahren – was besonders Familien mit Kindern oder Menschen mit Wunsch nach Privatsphäre entgegenkommt.
Am Ende des Grundstücks fließt ein kleiner Bach vorbei – ein seltenes Detail, das dem Garten ein angenehmes Maß an Naturverbundenheit verleiht. Spazier- und Radwege liegen nicht weit, genauso wie Spielplätze, Sportangebote und Freizeitflächen. Wer hier wohnt, bleibt gerne – und das meist über viele Jahre.

Objektbeschreibung

Dieses Architektenhaus wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet und vereint durchdachte Raumplanung mit zeittypischer Architektur auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.274 m². Mit einer wohnlich genutzten Gesamtfläche von ca. 201 m², aufgeteilt auf vier Ebenen, bietet die Immobilie viel Potenzial – ob zur Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage. Aktuell ist das Haus vermietet.

Bereits beim Betreten wird deutlich: Hier wurde in Ebenen und Sichtachsen gedacht. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt zunächst zur Garderobe und einem Gäste-WC, bevor sich der Blick in Richtung Küche und Essbereich öffnet. Besonders markant ist die Split-Level-Bauweise: Vom Essbereich aus führt eine Stufe hinab in das tieferliegende Wohnzimmer – großzügig, mit breiter Fensterfront, Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und

in den Garten. Der Essbereich selbst ist offen gehalten, mit Übergang in die Küche. Die gesamte Raumwirkung ist geprägt von Licht, Verbindung und klarer Struktur.

Über das offene Treppenhaus gelangt man ins Dachgeschoss, das den privaten Rückzugsbereich bildet. Hier befindet sich eine luftige Galerie mit Blick ins Wohnzimmer, die derzeit als Schlafbereich genutzt wird. Zwei weitere Schlafzimmer – eines davon mit Zugang zum Balkon – sowie ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche komplettieren diese Ebene. Die Ausstattung des Bades stammt aus dem Baujahr, ist gepflegt und in hochwertiger Ausführung erhalten.

Das Souterrain schließt sich direkt an das Erdgeschoss an und geht fließend in den Kellerbereich über. Zwei helle Schlafzimmer mit Fenstern zum Garten liegen auf der Souterrainseite. Daran angrenzend finden sich im Kellerbereich ein Homeoffice, ein Fitnessraum, ein weiteres Duschbad mit WC sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen. Auch dieser Bereich ist beheizt und bietet dank Deckenhöhe und separatem Zugang zum Garten sowie zur Garage vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Gäste, Arbeiten von zuhause oder als eigener Bereich für Jugendliche oder Pflegepersonal.

Die Grundrisse sind durchweg klar gegliedert, bieten funktionale Übergänge zwischen den Ebenen und ermöglichen vielfältige Wohnkonzepte – besonders für Familien oder Menschen mit individuellem Raumanspruch.

Innenaufnahmen stehen aktuell nicht zur Verfügung, um die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zu schützen. Das Haus lässt sich ohnehin schwer in Bildern greifen – seine Wirkung entfaltet sich in der Raumabfolge, in der Offenheit der Ebenen und in der besonderen Atmosphäre. Wer sich für diese Immobilie interessiert, sollte sie vor Ort erleben – kein Foto ersetzt das Gefühl, das hier entsteht, wenn man selbst darin steht.

Ausstattung

Grundstück & Bauweise

- ca. 1.274 m² Grundstück in ruhiger Sackgassenlage
- Architektenhaus, Baujahr 1978
- Massive Bauweise: Außenwände aus Stahlbeton und Mauerwerk
- Zweistufiges Pultdach, gedämmt Baujahrsentsprechend
- Wärmedämmung an den Außenwänden, 4 cm

Flächen & Nutzung

- ca. 201m² Gesamtwohnfläche (inkl. ca. 74 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche)
- 8 Zimmer
- 6 Schlafzimmer
- 3 Bäder + Gäste-WC
- Souterrain- und Kellerbereich ineinander übergehend
- Aktuell vermietet

Innenausstattung

- Split-Level-Grundriss mit durch eine Stufe versetztem Wohnbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Offener Essbereich mit Übergang in die Küche
- Galerie im Dachgeschoss mit Blick ins Wohnzimmer
- Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche (teilweise neu, teilweise im Stil des Baujahrs)
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat
- Holztüren
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Haustür mit Glaseinsatz und festem Seitenteil
- Einbauküche ist Eigentum der aktuellen Mieter

Technik & Komfort

- Luft-Wasser-Wärmepumpe 2021
- Fußbodenheizung
- Hauseigener Brunnen

Außenanlagen & Zugänge

- Direktzugang vom Keller in den Garten und zur Doppelgarage
- Balkon am Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Garten mit Bachlauf am Grundstücksende
- Doppelgarage mit Stauraum

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie virtuell möbliert ist, mit Ausnahme der Küche.

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 2,9 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von zur Zeit 19% anfällt.

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 Coesfeld
Kelwin Lamparter
02541 - 84 84 798

Familie sucht Wohnsitz im Münsterland
✅ Wohnfläche: ab 120 m²
✅ Budget: bis zu 450.000 €
✅ Garten ist ein Muss
✅ Finanzierung: bereits gesichert
Jetzt diskret & unverbindlich melden!
FALC IMMOBILIEN
EINFACH MEHR.

FALC
IMMOBILIEN
Wohnen
Arbeiten
Eltern
Terrasse
Flur
Freisitz
Essen/Diele
Bad
Gard.
Kochen
Abst.
Diele
WC
Kinder
Garage

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net