

Coesfeld – Coesfeld

# Seltenes Juwel: Blick in den Stadtpark! Große ETW mit viel Potenzial und Loggia in Top-Lage!

Objektnummer: 24445003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24445003
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Ein erster Eindruck

Wir begrüßen Sie herzlich in dieser Immobilie! Wir freuen uns, Ihnen diese bezugsfreie 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Coesfeld-Mitte vorzustellen. Die Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines 1981 gebauten Mehrfamilienhauses direkt am Stadtpark mit Blick ins Grüne. Die Wohnung besticht durch einen optimalen Grundriss und einer Größe von 119,00 m<sup>2</sup>. Beim Betreten des Flurs finden Sie ausreichend Platz zum Ankommen sowie Platz für eine Garderobe. Den Flur entlang befinden sich zwei Schlafzimmer mit Fenster zum Innenhof gelegen. Außerdem befindet sich dort ein Gäste-WC sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Am Ende des Flurs befindet sich noch ein Schlafzimmer/Büro mit Blick ins Grüne. Vom Eingangsbereich links abgehend gelangen Sie in den großen und offenen Wohn/Essbereich mit Zugang zur weitläufigen Loggia Terrasse mit Blick in den Stadtpark von Coesfeld. Ein Kaminanschluss zur Nutzung eines Kaminofens ist im Wohnzimmer vorhanden. Aus dem Wohnzimmer erreichen Sie die geräumige und helle Küche mit 3 Fenstern und einem Abstellraum. Viel Licht dringt somit von beiden Seiten in die Wohnung. Ein eigener Tiefgaragen-Parkplatz ist im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot ab. Die Wohnung bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Mit gewissen Renovierungsmaßnahmen lässt sich dort ein tolles Zuhause verwirklichen! Insgesamt ist diese Eigentumswohnung optimal für Familien oder Paare, die eine Zentrale und gepflegte Wohnlage bevorzugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung!

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Balkon mit Betonverkleidung und Gehwegplatten ausgelegt.
- Hausgeld beträgt 266 € / Monat
- Keller mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- 1 TG Stellplatz gehört zur Wohnung (NR.16)

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasetagenheizung Bj. 2005
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- SAT-Anlage
- Bäder aus dem Ursprungsbaujahr, voll gefliest mit Dusche und Badewanne
- Leitungssysteme aus dem Ursprungsbaujahr

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Holztüren
- Schlafräume mit Teppich
- Restlichen Räume mit Fliesen

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Alles zum Standort

Wohnen im Grünen in Coesfeld-Mitte Die Wohnung befindet sich in zentrale Lage in Coesfeld. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen befinden sich wenige Minuten mit dem Auto oder auch mit dem Fahrrad entfernt. Ärztliche Versorgung sowie auch Geschäfte des Täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zu erreichen mit dem Auto oder dem Fahrrad. Aber auch fußläufig möglich. Für Pendler ist Coesfeld ideal gelegen – Münster und das Ruhrgebiet sind schnell erreicht: Umgehungsstraßen, leistungsfähige Bundesstraßen (B 525 und B 474) und die Nähe zu den Autobahnen A 31 und A 43 gewährleisten eine gute verkehrliche Anbindung. Der Bahnhof Coesfeld wird von verschiedenen Regionalbahnen in die Richtungen Enschede, Münster und das Ruhrgebiet bedient.

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 103.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Rosenke & Michael Knieper

---

Süringstraße 4 Coesfeld  
E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)