

Reihenhaus in Telgte

Familienfreundliches Reihenhaus mit Westgarten in ruhiger Lage von Telgte



Objekt-Nr. **W-K-541-6**

Reihenhaus

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Borghardt
Telefon: 0251 14981896

48291 Telgte
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1979	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	170,00 m ²	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 1979, befindet sich in einem ruhigen und etablierten Wohngebiet von Telgte und bietet auf einem ca. 170 m² großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Familien. Mit rund 120 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen und fünf Zimmer, ist das Haus großzügig und gut geschnitten. Über die Jahre hat sich gewisser Sanierungsstau angesammelt. Besonders der pflegeleichte Westgarten lädt zum Entspannen und Genießen ein – perfekt für eine junge Familie.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Auf der rechten Seite befinden sich das Gäste-WC und die Treppe zu den weiteren Etagen, links liegt die gemütliche Küche. Geradeaus öffnet sich der Wohn- und Essbereich, der sich über die gesamte Gartenseite erstreckt und durch große Fensterfronten viel Tageslicht einlässt. Von hier aus haben Sie Zugang zur überdachten Terrasse, die den idealen Übergang zum sonnenverwöhnten Westgarten bietet.

Über die Treppe im Flur erreichen Sie das Ober- sowie das Untergeschoss. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer und ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, das 2020 umfassend erneuert wurde. Eines der Schlafzimmer hat direkten Zugang zur Loggia mit Blick in den Garten – ein wunderbarer Rückzugsort. Im Dachgeschoss wartet ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Jugendzimmer oder Homeoffice eignet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Heizungs- und Waschkeller viel zusätzlichen Stauraum sowie einen großzügigen Hobbyraum. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000.

Zur Immobilie gehört zudem eine Garage, die sich gegenüber dem Hauseingang befindet. Dank des kürzlich verlegten Glasfaseranschlusses ist das Haus zukunftssicher ausgestattet.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Telgte, die sich durch ihre naturnahe Umgebung und hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Die Straße selbst ist verkehrsberuhigt und von gepflegten Einfamilienhäusern sowie viel Grün umgeben. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte. Auch Apotheken, Banken und andere wichtige Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren besonders von der guten Anbindung an verschiedene Kindergärten und Schulen, die sich in der Nähe befinden und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Dadurch wird ein stressfreier Alltag für Eltern und Kinder ermöglicht.

Telgte bietet zudem hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Die malerische Altstadt mit ihren charmanten Gassen und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Für Naturfreunde und Sportbegeisterte liegen weitläufige Naherholungsgebiete wie der Emsradweg oder der Telgter Stadtwald praktisch vor der

Haustür. Hier können Sie joggen, Rad fahren oder einfach die Natur genießen und vom Alltag abschalten.

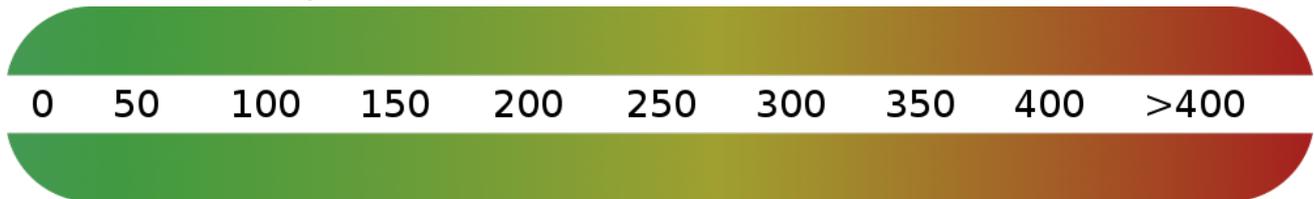
Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

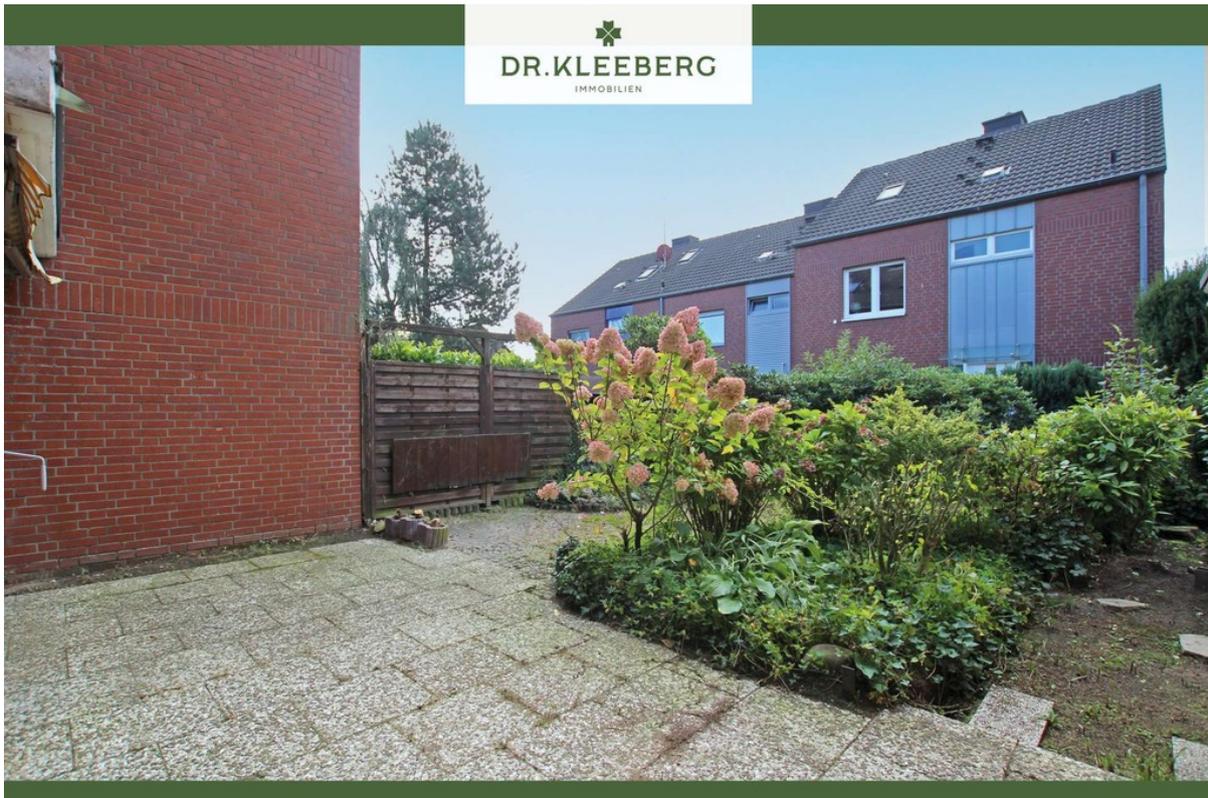


Exposé - Galerie



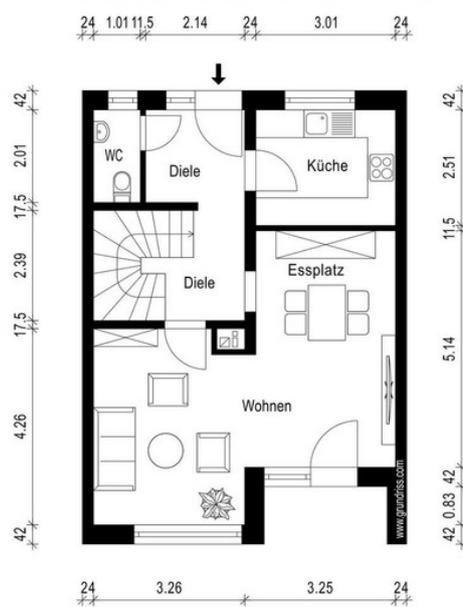
Studio DG

Exposé - Galerie



Terrasse/Garten

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

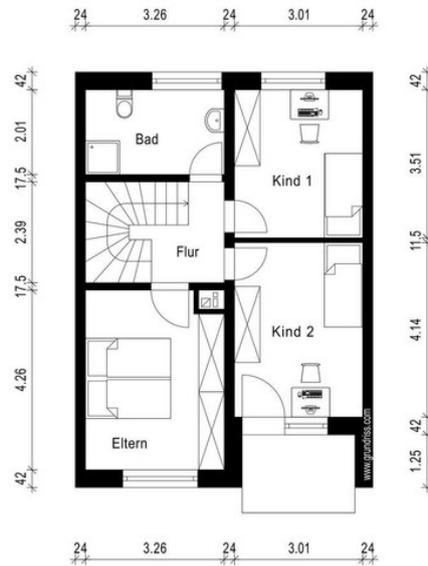


*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss EG

Exposé - Galerie

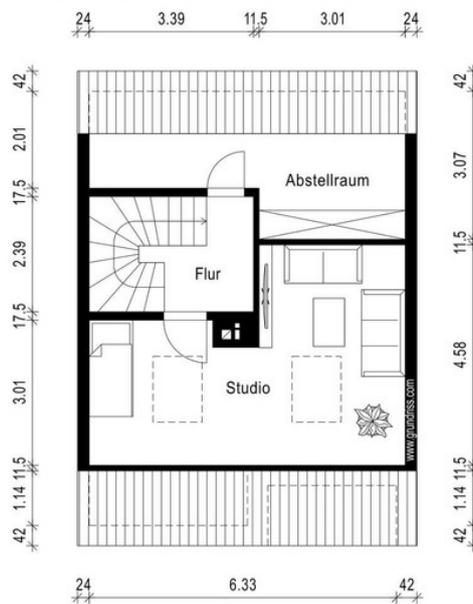
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss OG

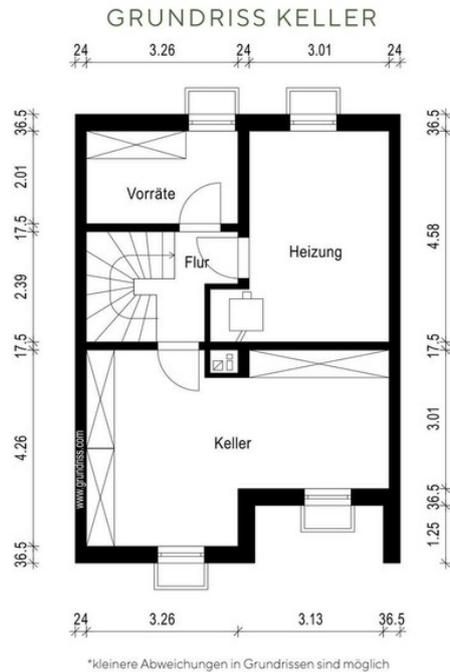
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss DG

Exposé - Galerie



Grundriss KG

DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90
Mail: info@kleeberg-immobilien.de

Schlussseite