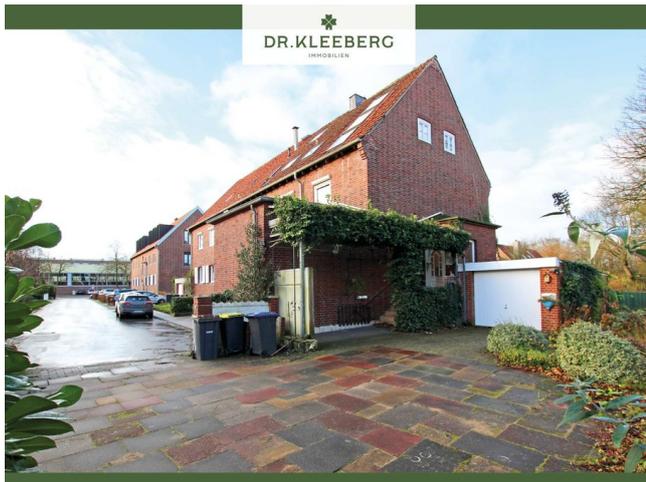


## Erdgeschosswohnung in Telgte

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eigenem Garten in Telgte**



**Objekt-Nr. W-K-561-5**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
 Sarah Sachs  
 Telefon: 0251 14981893

48291 Telgte  
 Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1930	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese angebotene Erdgeschosswohnung mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung und ihren einzigartigen Charme. Sie befindet sich in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten aus den 1930er Jahren. Neben der zentralen Lage besticht die Wohnung vor allem durch ihre Helligkeit sowie den nach Westen ausgerichteten Balkon mit direktem Zugang zum eigenen Garten. Mit einem überschaubaren Renovierungsaufwand lässt sich aus der Immobilie ein großartiges Eigenheim zaubern – ideal geeignet für Paare oder eine kleine Familie.

Der separate Hauseingang führt zunächst in einen kleinen Windfang, der Privatsphäre schafft und die Wohnung vor Zugluft schützt. Von hier aus gelangt man in den zentralen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Rechter Hand liegt das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit Echtholzparkett ausgestattet ist. Das Wohnzimmer beeindruckt durch seine Größe und die großen Fenster, die den Raum in Tageslicht tauchen. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste dient. Eine Balkontür führt von hier auf den zum Teil überdachten Balkon. Über eine Treppe gelangt man in den eigenen Garten, der ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten oder eine individuelle Gestaltung bietet.

Die voll ausgestattete Küche liegt dem Wohn- und Esszimmer gegenüber und ermöglicht dadurch kurze Laufwege. Sie bietet genug Platz, um zusätzlich einen kleinen Frühstücksplatz zu integrieren. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer liegt am Ende des Flurs, direkt neben dem Wohnzimmer, und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke. Das zweite Schlafzimmer befindet sich im vorderen Teil der Wohnung und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Ein Tageslichtbadezimmer mit einer ebenerdigen Dusche sowie ein separates Gäste-WC sind ebenfalls vorhanden. Alle Räume – bis auf die Küche und die Badezimmer – sind mit originalen Dielenböden ausgestattet, die den historischen Charme der Wohnung unterstreichen.

Geheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik von Viessmann aus dem Jahr 2021. Der eigene Keller ist ausschließlich über die Wohnung zugänglich und bietet zusätzlichen Stauraum. Für das Abstellen eines Fahrzeugs steht eine Garage zur Verfügung, die mit einem angrenzenden Abstellraum verbunden ist. Dieser Raum eignet sich ideal für die Lagerung von Gartengeräten, Fahrrädern oder anderen Gegenständen.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Sackgassenlage in direkter Nähe zum Kreuzweg an der Ems in Telgte. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte. Apotheken, Banken und weitere wichtige Dienstleistungen sind ebenfalls schnell erreichbar. Familien profitieren besonders von der Nähe zu verschiedenen Kindergärten und Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Telgte selbst bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Die malerische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Für Naturfreunde und Sportbegeisterte liegen weitläufige

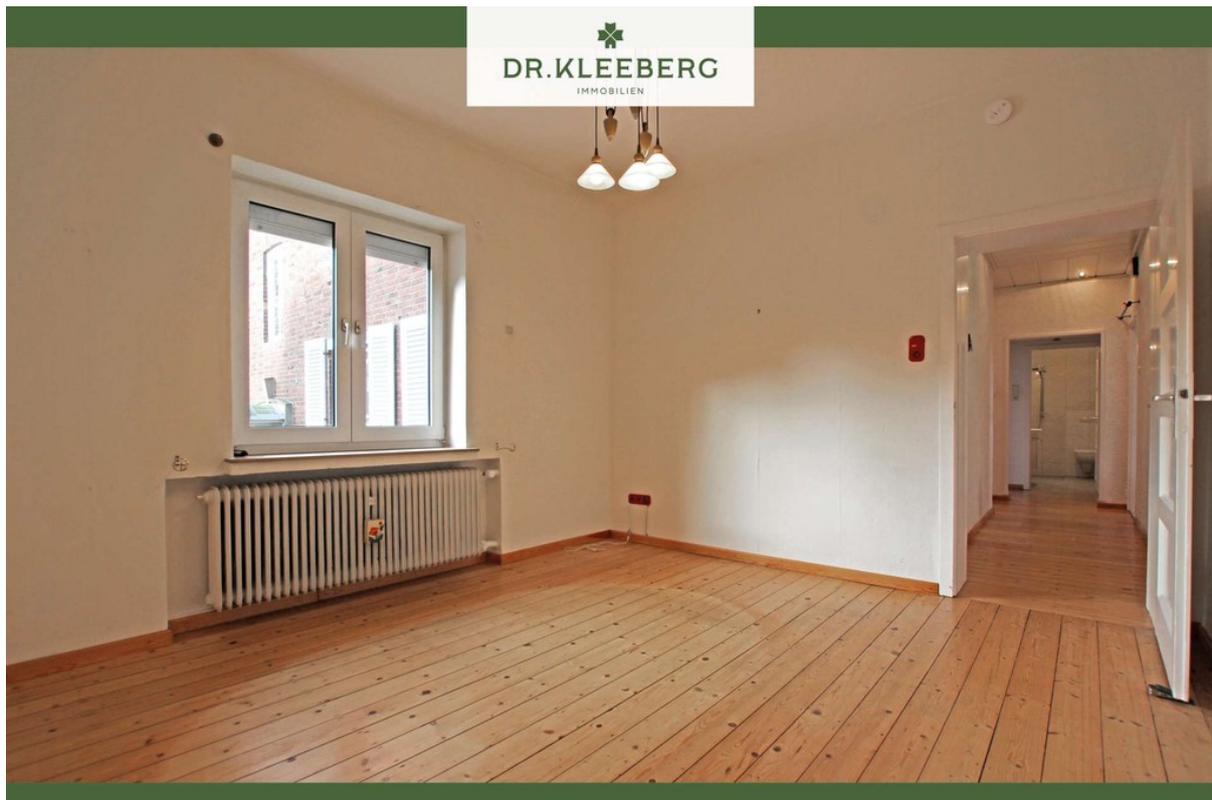
Näherholungsgebiete wie der Emsradweg und der Telgter Stadtwald praktisch vor der Haustür. Hier können Sie joggen, Rad fahren oder einfach die Natur genießen und vom Alltag abschalten.

## **Courtage**

3,57% inkl. MwSt.

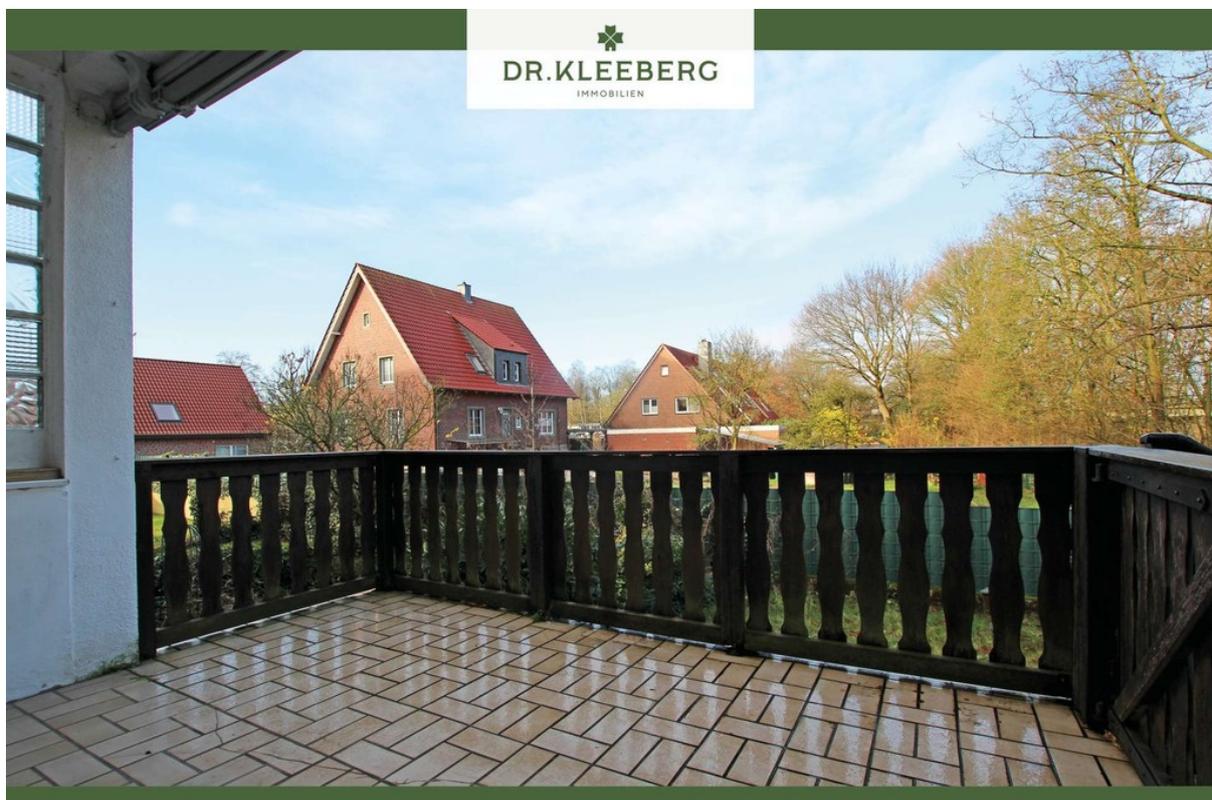
Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage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

# Exposé - Galerie



  
**DR. KLEEBERG**  
IMMOBILIEN

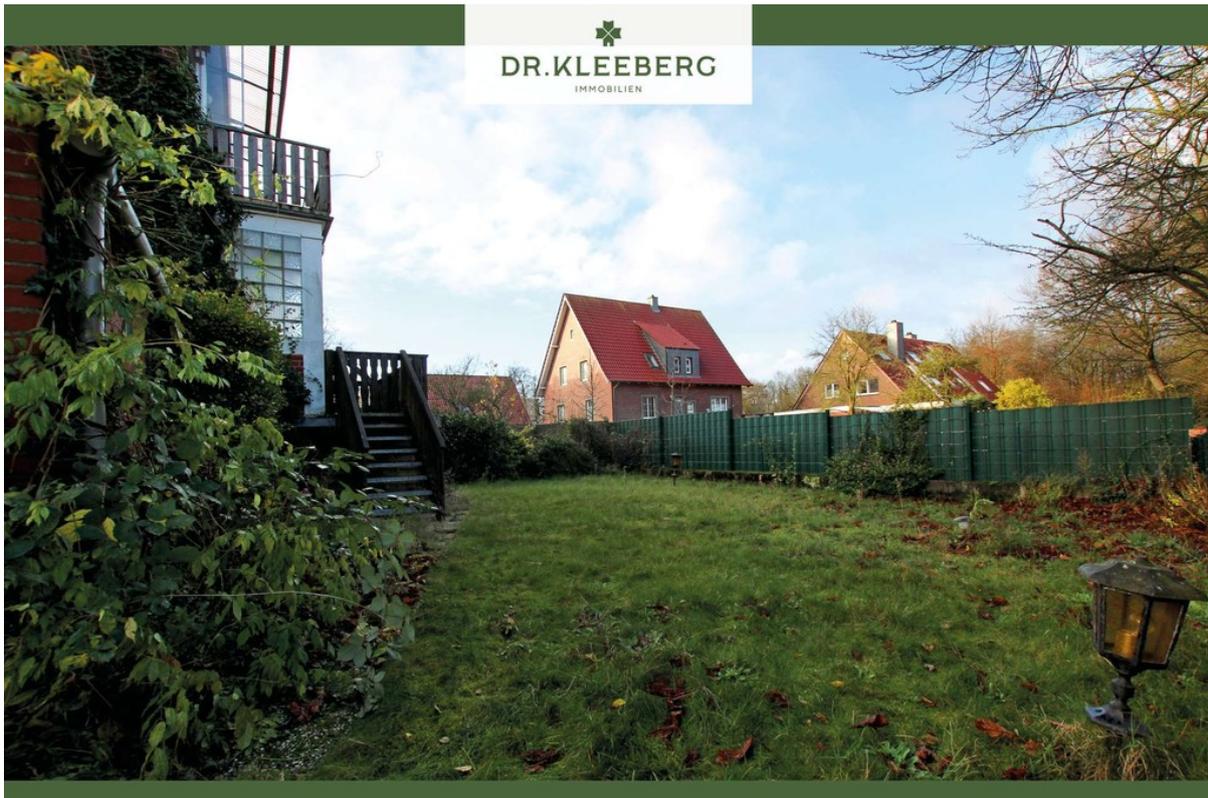
Schlafzimmer



  
**DR. KLEEBERG**  
IMMOBILIEN

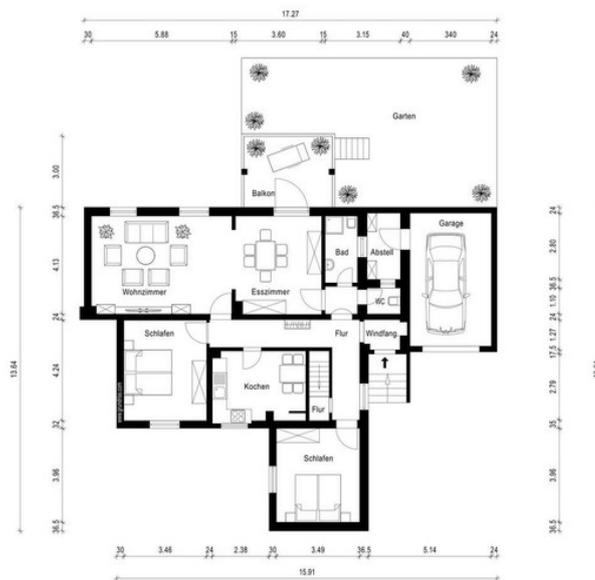
Balkon

# Exposé - Galerie



Garten

## GRUNDRISS



Grundriss

# Exposé - Galerie



**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](mailto:info@kleeberg-immobilien.de)

Schlussseite