



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Erweiterung in 2014 in idyllischer Lage!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMS_356	<b>Stand vom:</b>	22.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Ort:</b>	49176 Hilter	<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	875,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	358.500,00 €	<b>Provision:</b>	3,57%
-------------------	--------------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-10-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2006
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL
<b>Endenergiebedarf:</b>	154.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Solima Immobilien-Marketing GmbH & Co. KG	<b>Name:</b>	Roland Füchtenhans
<b>Straße:</b>	Sassenberger Straße 5	<b>Ort:</b>	48231 Warendorf
<b>Telefon:</b>	+49 2581 9 66 55	<b>E-Mail:</b>	muenster@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-muenster.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses charmante Haus, ursprünglich 1965 in Massivbauweise errichtet, wurde im Jahr 2014 umfassend erweitert und modernisiert. Es liegt in einer ruhigen, ländlichen Umgebung von Hilter-Ebbendorf und bietet auf einem ca. 875 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit direkter Nachbarschaft zu einem kleinen Waldstreifen eine idyllische Atmosphäre mit herrlichem Weitblick ins Umfeld.

Die umfangreiche Erweiterung des Hauses im Jahr 2014 hat das Erdgeschoss zu einem wahren Familienparadies gemacht. Die neu geschaffene Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 140 m<sup>2</sup> und bietet genügend Raum für eine junge Familie.

### gerne übersenden wir Ihnen unser vollständiges Exposé ### unverbindlich ###

Das Dachgeschoss wurde durch die erdgeschossige Erweiterung zu einer separaten Wohnung umgestaltet, die sich perfekt für eine weitere Generation oder zur Vermietung eignet.

Der Spitzboden, der bereits in den 1980er Jahren ausgebaut und gedämmt wurde, erhielt erst 2018 vollständig neue Dachflächenfenster. Auch wenn die Nutzung als Wohnraum baurechtlich nur als Abstellfläche definiert ist, diente der Bereich bisher als Rückzugsort für Kinder. Der Spitzboden ist in der ausgewiesenen Wohnfläche nicht enthalten!

Das Haus verfügt - bedingt durch die Erweiterung in 2014 - heute über eine Teil- damals Vollunterkellerung. Der Keller bietet Platz für die Heizung (Baujahr 2006), den Öltank, die Waschküche sowie zwei weitere Abstell- / Lagerkellerräume.

## Lage:

---

Ebbendorf, ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald, ist der perfekte Rückzugsort für all jene, die Ruhe, Natur und eine ländliche Lebensweise schätzen. Umgeben von Feldern, Wäldern und Hügeln, bietet Ebbendorf eine idyllische Kulisse, die Erholung vom Alltagsstress garantiert.

Ebbendorf ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A33 sind größere Städte wie Osnabrück oder Bielefeld in kurzer Zeit erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr verbindet Ebbendorf gut mit den umliegenden Ortschaften und Städten, sodass Pendler die Vorteile der ländlichen Ruhe und der städtischen Nähe gleichermaßen genießen können.

## Ausstattung:

---

Im Erdgeschoss vereinen sich moderne Elemente mit viel Wohnkomfort. Teilbereiche wie das Badezimmer und der Flur sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, während in den Wohn- und Schlafbereichen klassische Heizkörper für behagliche Wärme sorgen. Besonders im Neubaubereich (2014) sind die Rollläden elektrisch bedienbar, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

### gerne übersenden wir Ihnen unser vollständiges Exposé ### unverbindlich ###

Der Wohnbereich entstand durch die Zusammenlegung zweier Räume und präsentiert sich heute als offener, großzügiger Raum, der zum Entspannen einlädt. Die angrenzende Küche ist ebenfalls sehr geräumig und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet, mit einer bodengleichen Dusche und einer großen Badewanne.

Die im Zuge der Erdgeschossenerweiterung 2014 so entstandene eigenständige Dachgeschoss-Wohnung bietet tolle Raumzuschnitte auf einer durchdachten Fläche. Ein Highlight der Wohnung ist die große Dachterrasse, die genügend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten bietet und einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Natur eröffnet.

Der Spitzboden stellt sich aktuell im Retro-Charme der frühen 80er Jahre dar. Bei Belieben lassen sich die Vertäfelungen weissen oder gegen Gipskartonplatten austauschen.

## Sonstiges:

---

Das Haus kombiniert den Charme eines soliden Altbaus mit modernen Erweiterungen, die speziell auf die Bedürfnisse einer wachsenden Familie ausgelegt sind. Die einzigartige Lage in Hilter-Ebbendorf, der Ausblick ins Grüne und die Nähe zur Natur bieten zusätzlich ein idyllisches Umfeld für Naturliebhaber.

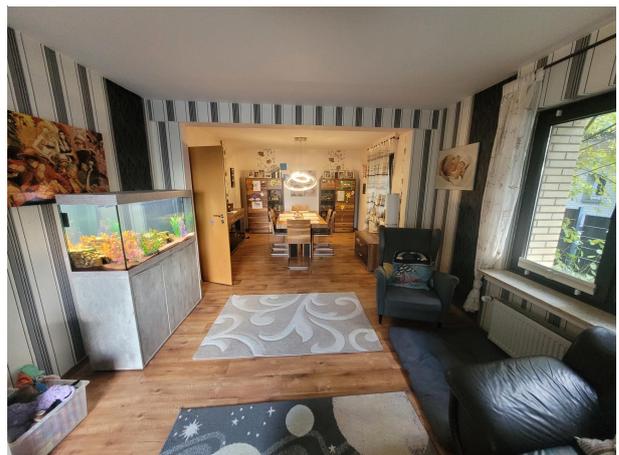
## Bilder

---

Wohnen EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Ansicht



Flur + Küche EG



Küche EG



Küche EG



Kinderzimmer 1



Ausblick



Bad EG



Kinderzimmer 2



Elternzimmer



Umfeld



Schlafen DG



Gartenblick



Dachterrasse



Arbeiten DG



Dachterrasse



Spitzboden



Spitzboden



Keller 2



Ansicht



Eingangsseite



Terrasse



Garten



Garten + Ansicht



Ansicht



Erdgeschoss

Erdgeschoss



## Dachgeschoss

Dachgeschoss



## Spitzboden

Spitzboden



## Kellergeschoss

Keller

