



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Hier wollen Sie wohnen! Großes Familienhaus +++ Wärmepumpe +++ PV plus Speicher +++ SmartHome etc



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMS_346	<b>Stand vom:</b>	26.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Ort:</b>	49201 Dissen	<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	385,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	448.500,00 €	<b>Provision:</b>	2,38%
-------------------	--------------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-09-18
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2019
<b>Wertklasse:</b>	A	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	43.85 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:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige und technisch besonders hervorragend ausgestattete Einfamilien-Doppelhaushälfte bietet nicht nur eine herrliche Lage mit Blick in den Teutoburger Wald, sondern vor allem eine erstklassige Raumaufteilung, die insbesondere einer Familie mit hohem Raumbedarf - sowohl hinsichtlich der Anzahl der Räume als auch ihrer Größe - hervorragend gerecht wird.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss spielt sich das tägliche Leben ab. Durch den praktischen Windfang, der Zugang zum einladenden Gäste-WC bietet, gelangen Sie in einen großzügigen Flur. Von hier aus öffnen sich die Türen zu den Hauptbereichen des Hauses. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die moderne Küche mit hochwertigen Geräten und direktem Zugang zum Esszimmer zu geselligen Koch- und Essabenden einlädt.

### Obergeschoss

Das Obergeschoss beherbergt vier große Räume, die ein hohes Maß an Flexibilität bieten. Nutzen Sie die Räume als Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum oder ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der vom Haupt-Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen herrlichen Blick auf den Garten und den Teutoburger Wald bietet.

Weitere Beschreibungsdetails über alle Geschosse und Ebenen sowie Ausstattungsdetails finden Sie in unserem Exposé, daß wir Ihnen gerne unverbindlich zusenden!

Das Dachgeschoss beherbergt zwei sehr große, helle und einladende Räume: perfekt vielleicht für das älteste Kind als Sprungbrett in die erste eigene Wohnung!

### Keller

Der Vollkeller dieses Hauses bietet neben einem Waschkeller und einem Heizungskeller noch zwei weitere Räume. ...

### Aussenbereich

Sie entscheiden, ob Sie an einem brennend heißen Sonnentag lieber im Schatten oder in der Übergangszeit mitten in der Sonne sitzen wollen: Ihr Zuhause bietet drei unterschiedliche Verweilzonen ...

Die Garage mit elektrischem Torantrieb bietet Platz für Ihr Auto und / oder Ihre Fahrräder.

Die Energieeffizienz nimmt bei diesem Haus einen besonderen Stellenwert ein!

Neben PV mit Speicher, Wärmepumpe und Wallbox gibt es noch eine umfassende Smart-Home Ausstattung zur Leistungsoptimierung, LAN-Anschlüsse etc.

Auszugsweise: Diese Immobilie ist mit einer hochmodernen PV-Anlage plus Batteriespeicher ausgestattet. Eine zusätzliche Notstromfunktion bietet maximale Sicherheit.

Die 2023 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche Heizlösung. Dank der Wallbox an der Garage können Sie Ihr Auto perfekt mit der selbst "eingefangenen" Sonne betanken!

## Lage:

---

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der idyllischen Stadt Dissen am Teutoburger Wald, einem wahren Juwel im Herzen Niedersachsens. Diese charmante Stadt vereint naturnahe Erholung mit hervorragender Infrastruktur und bietet damit den idealen Lebensraum für Familien, Paare und Einzelpersonen.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, umgeben von grünen Wiesen und dichten Wäldern, die zum Wandern, Radfahren und Entspannen einladen. Dissen am Teutoburger Wald liegt am Südhang des Teutoburger Waldes und bietet eine atemberaubende Kulisse sowie ein angenehmes Klima. Hier genießen Sie die frische Luft und die Ruhe der Natur, während Sie gleichzeitig alle Vorzüge einer gut angebundenen Stadt nutzen können.

### Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A33 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den nahegelegenen Städten Osnabrück und Bielefeld. Der Bahnhof Dissen-Bad Rothenfelde sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte, die Ihren täglichen Bedarf decken. Die Stadt bietet zudem ein breites Spektrum an gastronomischen Angeboten, von gemütlichen Cafés bis hin zu gehobenen Restaurants.

### Bildung und Freizeit

Familien mit Kindern profitieren von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die alle leicht erreichbar sind. Darüber hinaus sorgt ein umfassendes Freizeitangebot für Abwechslung und Spaß: Sportvereine, Schwimmbad, Spielplätze und kulturelle Veranstaltungen bieten für jede Altersgruppe das passende Programm.

### Gesundheit und Wohlbefinden

Die medizinische Versorgung in Dissen am Teutoburger Wald ist ausgezeichnet. Diverse Arztpraxen, Apotheken und das nahegelegene Krankenhaus sorgen für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden. Zusätzlich laden zahlreiche Wander- und Radwege im Teutoburger Wald zur aktiven Erholung ein und fördern so einen gesunden Lebensstil.

## Ausstattung:

---

Überblick auszugsweise über die Renovierung und Modernisierungen der letzten 15 Jahre:

2008:

- neue Fenster in Gäste-WC, Bad, südliche Zimmer im OG, Fenster DG.

2018:

- Erneuerung Velux-DFF
- Neuer Vinyl-Boden Küche, Wohnzimmer, Esszimmer + 2 Räume im OG.
- Tretford Markenteppich in 2 Räumen im OG (Kinderzimmer).
- Wände in allen Räumen EG, OG, DG saniert, tapeziert und gestrichen.
- WC im Bad erneuert.
- Waschbecken im Gäste-WC erneuert.
- Hochwertige Einbauküche (Nobilis) mit üblichen Einbaugeräten
- Austausch aller Schalter und Steckdosen im EG, OG und DG
- Neuverdrahtung aller Unterputzdosen und Ausstattung mit Shelly Smarthome Aktoren.
- LAN-Dosen in jedem Raum, Garage und Keller (außer Waschkeller)
- Bewegungsgesteuerte Beleuchtung Windfang und Gäste-WC

2019:

- Dämmung der Jalousienkästen incl. neuer Abdeckung (außer Bad + Gäste-WC).
- Funkjalousien Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Wohnräume OG
- Sarnierung Balkon
- Funk-Sektionaltor Garage.

2020

- Erneuerung der Fenster (Dreifachverglasung) Wohnzimmer, Küche, Essen sowie nördliche Zimmer im OG
- Alujalousie Wohnzimmer
- Alle Fenster und Türen mit Insektenschutzgittern (Vollrahmen) ausgestattet.

2021

- Vorder- und Rückseitige Terrasse + Vorgarten neu
- Außenbeleuchtung und Steckdosen in der Auffahrt.
- Regenfass mit Tauchpumpe Vorgarten
- Eingangstür mit Sicherheitsrahmen.

2022

- PV-Anlage von E3DC mit Speicher und Notstromfunktion (10 Jahre Garantie)

2023

- Wärmepumpe mit WW- und Heizungsspeicher. (5 Jahre Garantie)

- Wasserenthärtung für das gesamte Haus
- Glasfaseranschluss (Telekom)
- Neue Terrasse hinter Garage

2024

- Hauswasserfilter neu
- Wallbox Multi-Connect von E3DC
- Regenfass Garten
- Erneuerung des Bodenbelags zwischen Garage und Haus

## Bilder

Wohnen EG



Küche



Wohnen



Essen



Rückseite



Treppenhaus



WC



Kinderzimmer



Terrasse



Detail



TH Obergeschoss

An advertisement for property valuation services. It features a close-up of a hand using a calculator. The text on the right side reads: **WERT-ERMITTLUNG**  
Wie viel ist Ihre Immobilie wert?  
Jetzt kostenlos bewerten lassen!  
[www.bewerte-deine-immo.de](http://www.bewerte-deine-immo.de)  
At the bottom, the logo for **KENSINGTON** is displayed, with the tagline "Finest Properties International" underneath.

Garage



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Detail



Bad



Bad



Arbeiten



Arbeiten



Detail



Schlafen



Treppenhaus OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Ansicht Wohnseite



Eingang Foyer



Keller mit Heizung



Werkstatt



Waschen



Garten



Haustechnik



Batteriespeicher



Wärmepumpe



Balkon



Erdgeschoss

Obergeschoss

**Erdgeschoss**

**Obergeschoss**



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich



Dachgeschoss

### Dachgeschoss

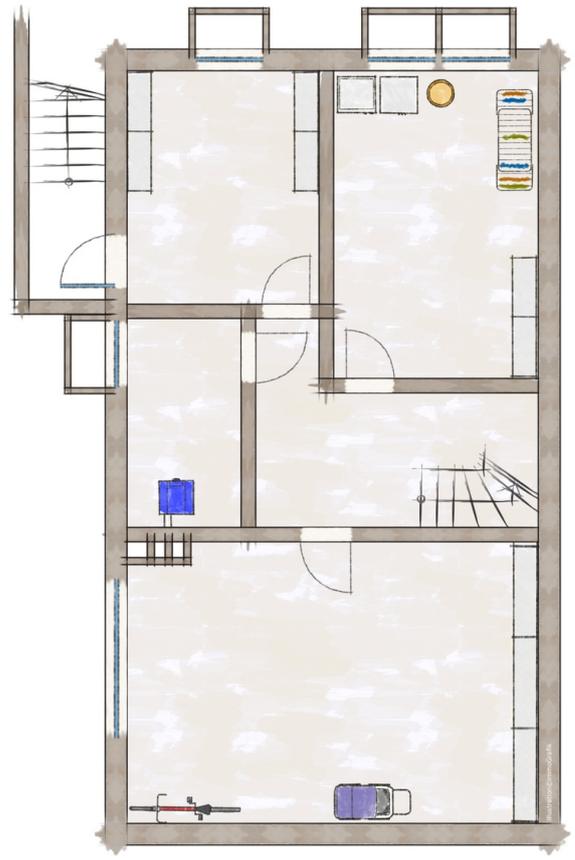


Exposéplan, nicht maßstäblich



Kellergeschoss

### Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

