



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# RESERVIERT! Herrliches Grundstück - mit optionaler Einliegerwohnung - viel Platz für die Familie!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMS_310	<b>Stand vom:</b>	26.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Ort:</b>	33332 Gütersloh	<b>Wohnfläche:</b>	179,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,41 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.092,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	655.800,00 €	<b>Provision:</b>	2,98%
-------------------	--------------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Gültig bis:</b>	2033-01-26	<b>Jahrgang:</b>	2014
<b>Baujahr Heizung:</b>	1989	<b>Wertklasse:</b>	H
<b>Befuerung:</b>	Oel	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL

## 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:

---

<b>Autobahn A:</b>	3500 km
--------------------	---------



## Objektbeschreibung:

---

In sehr schöner Stadtlage von Gütersloh befindet sich Ihr neues Zuhause auf einem großzügigen südgerichteten Grundstück von fast 1.100 m<sup>2</sup>! Ihr Zuhause bietet vielfältige Nutzungsoptionen:

1. Sie möchten sehr großzügig auf einem opulenten und im Wesentlichen uneinsehbaren Grundstück wohnen?
  2. Sie möchten mit zwei Generationen unter einem Dach wohnen und doch viel Privatsphäre zwischen den Generationen wahren?
  3. Sie möchten Wohnen & Gewerbe miteinander verbinden und Ihr Büro in Ihr Wohnhaus integrieren?
- Jede der vorgenannten Varianten lässt sich hier umsetzen!

Das in 1964 errichtete Wohnhaus bietet aktuell nahezu 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen; im Erdgeschoss verfügt dieses sehr gut aufgeteilte Wohnhaus über ein vorgelagertes Treppenhaus, wodurch eine mögliche Teilung in zwei Wohneinheiten recht einfach denkbar ist. Im weiteren Verlauf des Erdgeschosses befindet sich die geräumige Küche mit angegliedertem Esszimmer, einem großzügigen zonierten Wohnbereich mit Kamin sowie einem Schlafbereich mit angegliedertem Bad.

Das Obergeschoss bietet heute linksseitig des Treppenhauses zwei Schlafzimmern und einem zwischenliegenden Duschbad Platz und rechtsseitig gliedern sich drei weitere Individualräume, ein Bad und ein Balkon an.

Sie wünsche umfangreiches Bildmaterial und weitergehende Informationen? Melden Sie sich sehr gerne!

## Lage:

---

Die innerörtliche Lage Ihres neuen Zuhause ist sehr angenehm. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Grundschule etc. sind sehr schnell erreichbar. Weiterführende Schulen und auch die zentrale Innenstadt erreichen Sie mit dem Rad z.B. in 10 min. Die Nachbarschaft ist vorwiegend geprägt durch eine leichte Bebauung mit wertigen Ein-/Zweifamilienhäusern sowie unaufdringlichen Mehrfamilienhäusern.

## Ausstattung:

---

Dieses Einfamilienhaus bietet u.E. eine hervorragende Basis, sich hochwertiges und zeitgemäßes Wohnen auf einem herrlich uneinsehbaren Grundstück zu schaffen. Selbstverständlich wird man nach Übernahme des Hauses eine energetisch als auch gestalterische Renovierung vornehmen. Die Grundlagen hierfür sind aber bestens: Im Erdgeschoss befindet sich überwiegend ein erhaltenswerter Natursteinboden. Der Grundriss ist bereits im Ursprung so beschaffen, daß keine fundamentalen Eingriffe erforderlich wären und die Platzverhältnisse bieten wie oben beschrieben sehr viel Optionen.

Besonders attraktiv ist, daß eine gewünschte Renovierung aus der Substanz heraus vorgenommen werden könnten: Denn das Haus befindet sich in einem äusserst gepflegten und sehr ordentlichen Gesamtzustand, so daß einer etagenweisen oder sukzessiven Renovierung nichts im Wege steht.

## Bilder

Wohnen



Wohnen gestaged



Wohnen-Essen



Küche



Küche



Bad EG





Wohnen



Wohnen gestaged



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenhaus





Terrasse



Schlafen EG



Kinderzimmer



Schlafen gestaged



Bad 1 OG



Schlafen OG





Schlafen gestaged



Bad 2 OG



Individualraum OG



Individualraum OG



Individualraum OG



Individualraum gestaged





Heizung



Kellerraum



Kellerraum



Garage



Kellerausseneingang



Frontansicht





Frontansicht



Frontansicht



Gartenblick



Treppe EG



Essbereich



Keller



Quelle: Grundriss



## Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

## Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss