



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Architektenhaus im pflegeleichten Bungalowstil und enormem Potenzial!



## Allgemein:

---

|                             |                       |                            |                       |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KMS_332    | <b>Datum:</b>              | 21.06.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                | <b>Vermarktungsart:</b>    | Kauf                  |
| <b>Objektart:</b>           | Haus                  | <b>Baujahr:</b>            | 1967                  |
| <b>Ort:</b>                 | 59320 Ennigerloh      | <b>Wohnfläche:</b>         | 168,36 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>          | 27,86 m <sup>2</sup>  | <b>Nutzfläche:</b>         | 256,88 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche:</b>   | 785,00 m <sup>2</sup> | <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 8,0                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 3,0                   | <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 2,0                   |
| <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 1,0                   | <b>Anzahl Stellplätze:</b> | 2,0                   |
| <b>Zustand:</b>             | Modernisiert          |                            |                       |

## Preise:

---

|                   |       |
|-------------------|-------|
| <b>Provision:</b> | 3,57% |
|-------------------|-------|

## Energiepass:

---

|                                  |           |                                   |                              |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | VERBRAUCH | <b>Gültig bis:</b>                | 2033-09-19                   |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014      | <b>Baujahr Heizung:</b>           | 1991                         |
| <b>Wertklasse:</b>               | D         | <b>Befuerung:</b>                 | Gas                          |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | GAS       | <b>Energieverbrauchskennwert:</b> | 120.00 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:

---

Ein sehr gelungenes Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer durchdachten Konzeption und großzügigen Raumgestaltung. Seine Erscheinung an der Straßenseite ist eher dezent und zurückhaltend, doch im Inneren entfaltet sich eine großzügige und ansprechende Raumaufteilung.

Die Architektur des Gebäudes ist geschickt gestaltet: Auf der einen Seite befindet sich die großzügige Küche mit einer erstklassigen Marken-Einbauküche, reichlich Stauraum und einem hellen, sonnigen Platz für einen Essbereich. Von der Küche aus oder direkt durch die Diele gelangt man in den sehr geräumigen Wohn- und Essbereich, der in zwei Zonen unterteilt ist. Hier fallen besonders der sehr schön integrierte Kaminofen sowie die großzügige Verglasung ins Auge, die dem Haus ein äußerst freundliches und weitläufiges Ambiente verleihen. Diese geschickte Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und lässt das gesamte Haus äußerst ansprechend wirken.

Die ausführliche Beschreibung des Vollkellers mit allen Vorzügen wie Saunaraum, Kellerausseneingang, riesiger Freizeitkeller etc. schicken wir Ihnen gerne zu. Auch das Dachgeschoss bietet viel Potential für die Zukunft! Lassen Sie es sich nicht entgehen, einen Blick auf das Gesamtexposé zu werfen.

Lassen Sie sich durch uns und durch unser ausführliches Exposé durch dieses tolle Haus begleiten und fordern Sie noch heute die ausführliche Beschreibung und Bebilderung an!

## Lage:

---

Dieses sehr schön gemachte Haus befindet sich in einer angenehmen und sehr ruhigen Wohnlage von Ennigerloh. Es handelt sich um eine reine Anliegerstrasse mit entsprechend sehr geringem Verkehr. Der naheliegende Grünbereich bietet hervorragende Möglichkeiten die Natur zu genießen.

Das Grundstück hat einen vorteilhaften Zuschnitt. Dank der winkelförmigen Bebauung bietet es geschützte Lebensbereiche im Garten und auch hier merkt man die "Handschrift" des Fachplaners, da sehr viele Details berücksichtigt wurden, die wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch aufzeigen.

## Ausstattung:

---

Die Ausstattung auszugsweise:

Einbauten:

An verschiedenen Stellen des Hauses befinden sich auf das Haus zugeschnittene Einbaumöbel bspw. im Dielenbereich als Garderobe, im Schlafbereich als Ankleideschrank, im Wohnzimmer und insbesondere eine recht

junge aus 2005 stammende, umfassend ausgestattete und hochwertig inventarisierte Einbauküche mit Geräten aus 2018.

Haustür und Fenster:

Ein Gutteil der Fenster inklusive der Kellerfenster ist bereits einmal getauscht und erneuert worden. Dies umfasst ebenfalls die große Haustüranlage. Der Fensteraustausch fand zwischen 1981 und 2018 statt! Etliche Fenster sind mittlerweile mit elektrisch betriebenen Rolläden ausgestattet: hierzu zählen der Wohnbereich, das Studierzimmer, der Haupt-Schlafbereich, das Bad im EG etc. Die Dachflächenfenster verfügen über kurbelbetriebene Rolläden!

Bäder und Heizung:

Das Haus verfügt über zwei separate WC's, davon eines im Keller und eines als Gäste-WC in der Diele des EG. Darüber hinaus finden sich zwei Bäder im Haus, wovon eines in 2005 sehr hochwertig erneuert wurde:

...unsere noch ausführlichere Beschreibung erhalten Sie auf Wunsch unverbindlich zugeschickt.

## Sonstiges:

---

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ennigerloh und ist im Wege eines Erbbaurechtes an den Hauseigentümer übertragen. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren. Die aktuell jährliche Erbbauzins beträgt unter 60 €/Monat! Gerne informieren wir Sie ausführlich hierüber.

## Bilder

---

Balkon



Eingang



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Küche



Küche



Arbeiten



Kamin Wohnen



Bad EG



Bad EG



Diele



Diele



Ansicht



Fitnessraum KG

