



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Exclusive 3-Zimmer-Wohnung mit High-End-Ausstattung - Luxus Pur



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMS_347	<b>Datum:</b>	18.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Ort:</b>	33330 Gütersloh	<b>Wohnfläche:</b>	75,16 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	75,16 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	295.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	190,00 €
<b>Provision:</b>	3,57%		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2026-12-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2016
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Pellet
<b>Primärer Energieträger:</b>	HOLZ	<b>Endenergiebedarf:</b>	81.20 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 dieser außergewöhnlichen Eigentumswohnung, die keine Wünsche offenlässt. Eingebettet in eine ruhige und begehrte Wohnsiedlung zwischen den bekannten Firmen Bertelsmann und Miele, besticht diese Wohnung durch moderne Architektur und eine besonders luxuriöse Ausstattung. Mit viel Liebe zum Detail von einem Innenarchitekten geplant, präsentiert sich die Immobilie als eine wahre Perle für anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines eleganten 4-Parteien-Hauses und ist bequem per Fahrstuhl erreichbar.

### Fragen Sie nach unserem Exposé ### unverbindlich ### Fragen Sie nach unserem Exposé

Die ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro und ein stilvolles Bad. Der 9 m<sup>2</sup> große Balkon, der in der Wohnflächenberechnung nur zu einem Viertel berücksichtigt ist, bietet den perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien.

Ihre neue Wohnung ist in vielfältiger Art und Weise mit hohem Mehrwert ausgestattet. Angefangen von der beeindruckend attraktiven Küche mit sehr hochwertigen Einbaugeräten von Miele und dem sensationell gut funktionierenden Downdraft - Dunstabzug, den vielzähligen Einbauschränken in allen Räumen, der KNX-Technik, den WPC-Dielen auf dem Balkon, den zahlreichen hochwertigen Unterbau-Leuchten in der Decke, den spektakulären Bad-Details etc.

## Lage:

---

Erleben Sie Gütersloh als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit-, und Einkaufsstandort.

Ein Theater, Kinos, der Stadtpark, alle Schulformen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung, Krankenhäuser und viele Einkaufsmöglichkeiten.

Die ansässigen Unternehmen stellen viele Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff und Claas sind weltweit bekannt.

Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten, Fahrradfahren oder Wandern stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

- Entspannung pur in Ihrer Nähe! Einige Ausflugsziele für eindrucksvolle Ausflüge können Sie in der Umgebung finden: Teutoburger Wald, Gartenschaupark Rietberg, Flora Westfalica Rheda-Wiedenbrück, Theater Gütersloh, OWL Arena Halle (Westf.)

Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah, in ca. 30

Minuten Bielefeld, in ca 40 Minuten Paderborn und in ca. 60 Minuten Münster.

Die Autobahnen A2 und A33 liegen nur wenige Autominuten entfernt.

Gütersloh verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz.

Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen

## Ausstattung:

---

Luxus und Funktionalität vereint

Diese Wohnung wurde mit vielen maßgefertigten Möbeln und hochwertigen Materialien ausgestattet, die Luxus und Funktionalität perfekt miteinander vereinen. Diverse Einbauschränke, die sich in Schlafzimmer, Flur, Bad und Büro befinden, sorgen für maximalen Stauraum und schaffen eine cleane, elegante Atmosphäre.

### Fragen Sie nach unserem Exposé ### unverbindlich ### Fragen Sie nach unserem Exposé

Die moderne Küche, ausgestattet mit Miele-Geräten und zwei Weinklimaschränken, lässt keine Wünsche offen – ein Traum für Hobbyköche und Genießer!

Das Badezimmer ist ein wahres Highlight der Wohnung und bietet Luxus pur. Ausgestattet mit einer Vitra-Toilette...Die großzügige Raindance-Dusche verwandelt jeden Duschgang in ein Spa-Erlebnis.

In Sachen Technik spielt die Wohnung in einer eigenen Liga. Mit einem durchdachten Smart Home BUS-System können Licht, Jalousien und Heizung zentral oder bequem per Handy gesteuert und programmiert werden – maximaler Komfort und Effizienz in Ihrem neuen Zuhause.

## Sonstiges:

---

Stilvolles Wohnen für Anspruchsvolle

Diese luxuriöse Eigentumswohnung ist die perfekte Wahl für Silver Ager, die ihren Lebensabend in einer ruhigen und hochwertigen Umgebung verbringen möchten. Die Kombination aus durchdachter, barrierefreier Architektur, modernster Ausstattung und komfortabler Smart-Home-Technologie bietet Ihnen ein Höchstmaß an Lebensqualität und Sicherheit. Der großzügige Balkon, die edlen Materialien und die exklusive Ausstattung lassen keine Wünsche offen – ideal für Menschen, die sich das gewisse Extra gönnen möchten und Wert auf Qualität und Komfort legen.

Digitales Angebotsverfahren

Der Verkäufer möchte zur Sicherstellung der Chancengleichheit aller Interessenten den Verkauf in einem fairen Prozessablauf mit Hilfe eines transparenten und fairen Angebotsverfahren abschliessen. Nach dem erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet.

# Bilder

Ansicht



Ansicht Wohnung



Wohnen



Ausblick





Detail



Küche



Detail Küche



Wohnen



Schlafen



Schlafen



Detail



Bad



Dusche



Detail Vitra





Bad



Bad



Arbeiten



Arbeiten



KNX-Detail



Arbeiten



Ausblick Balkon



Detail Treppenhaus



Aufzug



Keller





Pelletheizung



Detailansicht Wohnung



Seitenansicht



Garage

