

Einfamilienhaus in Sassenberg

Immobilienensemble mit großem Garten in zentraler Lage von Sassenberg



Objekt-Nr. W-K-544-5

Einfamilienhaus

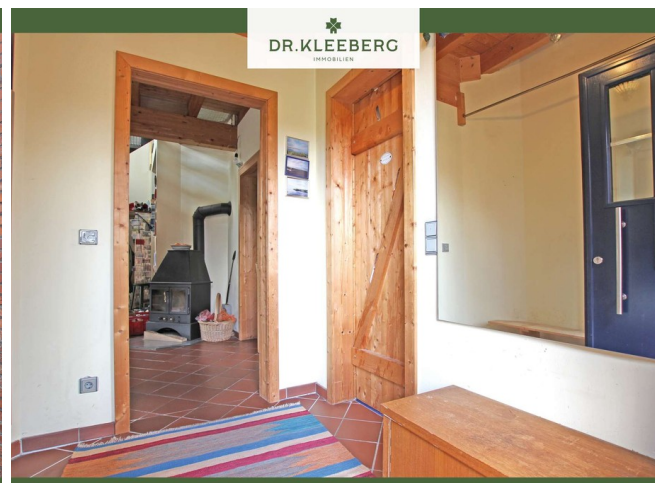
Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah Sachs
Telefon: 0251 14981893

48336 Sassenberg
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1911
Grundstücksfläche	2.526,00 m ²
Zimmer	4,00
Wohnfläche	132,00 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot befindet sich auf einem ca. 2 500 Quadratmeter großen, dicht bewachsenen Grundstück in Sassenberg und besteht aus zwei miteinander verbundenen Häusern. Das vordere Haus mit einer Gesamtfläche von ca. 133 m², ein charmantes Gebäude aus dem Jahr 1911, wurde im Jahr 2000 umfassend kernsaniert und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Angrenzend an das Haupthaus befindet sich ein Anbau aus dem Jahr 1966 mit einer Wohnfläche von ca. 90 Quadratmetern, der in großen Teilen sanierungsbedürftig ist. Dieses Gebäude bietet jedoch enormes Potenzial für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Das weitläufige Grundstück mit seinem alten Baumbestand bietet absolute Privatsphäre und viel Raum zur Entfaltung.

Man betritt das Haupthaus und gelangt zunächst in eine Diele, die genügend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand liegt klassischerweise ein Gäste-WC mit Dusche. Das Wohn- und Esszimmer bietet einen rustikalen Charme mit modernen Akzenten. Beim Betreten des Raums liegt linker Hand das gemütliche Wohnzimmer. Rechts befindet sich eine kleine, praktische Vorratskammer, die direkt an die angrenzende Küche anschließt. Ein besonderes Highlight des Raumes ist die freistehende Stahltreppe, die mitten im Raum zur Galerie im Obergeschoss führt. Die Treppe bildet einen schönen Kontrast zur offenen Holzbalkendecke, die dem Raum ein warmes, einladendes Ambiente verleiht. Der Boden ist mit rostroten, kleinformatigen Fliesen ausgelegt, die perfekt zu der rustikalen Gesamtgestaltung passt. Ein freistehender Ofen sorgt gerade in den Wintermonaten für eine wohlige Wärme. Im gesamten Erdgeschoss und im Badezimmer im Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung verlegt.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einer großzügigen, offenen Galerie, die den Blick nach unten auf den Wohnbereich freigibt und dem Raum ein luftiges und offenes Gefühl verleiht. Diese Galerie bietet nicht nur eine elegante Verbindung zwischen den Stockwerken, sondern auch zusätzlichen Platz für kreative Gestaltung, sei es als Leseecke, Arbeitsplatz oder Aufenthaltsbereich. Von der Galerie aus gelangt man in zwei geräumige Schlafzimmer. Außerdem liegt hier noch ein großes Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne. Hinter einem der Schlafzimmer befindet sich die Heizung, die in einem separaten Raum untergebracht ist. Vom Flur im Obergeschoss aus besteht zudem die Möglichkeit, eine direkte Verbindung zum angrenzenden hinteren Haus herzustellen.

Der hintere Teil der Immobilie erstreckt sich über ca. 90 Quadratmeter Wohnfläche und drei Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, die flexibel genutzt werden können, sowie eine praktische Abstellkammer. Ein Badezimmer mit Dusche, ein Gäste-WC, eine kleine Kochnische und ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten sind ebenfalls vorhanden. Das Obergeschoss beherbergt ein großes Schlafzimmer und diverse Abstellräume. Es ist wichtig zu beachten, dass dieser Teil der Immobilie weitgehend saniert werden muss. Die Immobilie ist mit zwei getrennten Stromkreisen, Gasanschlüssen und zwei Wasseruhren ausgestattet. Beide Häuser werden mit je einer Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik von Vaillant geheizt, jeweils aus dem Jahr 2000 bzw. 2002.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Sassenberg im Kreis Warendorf. Die Stadt Sassenberg mit ihren rd. 14 000 Einwohnern ist ein Grundzentrum im Nordosten des Kreises Warendorf mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Banken, sind vorhanden und befinden sich in der

Umgebung. Sassenberg bietet eine gute Bildungsinfrastruktur mit verschiedenen Schulen, wie Grundschulen und weiterführenden Schulen, die nur wenige Minuten entfernt sind. Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Die Lage in Sassenberg bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen und Naturschutzgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Aktivitäten im Freien ein. Sassenberg ist auch verkehrstechnisch gut angebunden. Sassenberg liegt rund 45 Autominuten östlich von Münster. Warendorf erreicht man mit dem Auto in ca. zehn Minuten. Nach Osnabrück und Bielefeld braucht man etwa 40 Autominuten.

Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	163,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Galerie

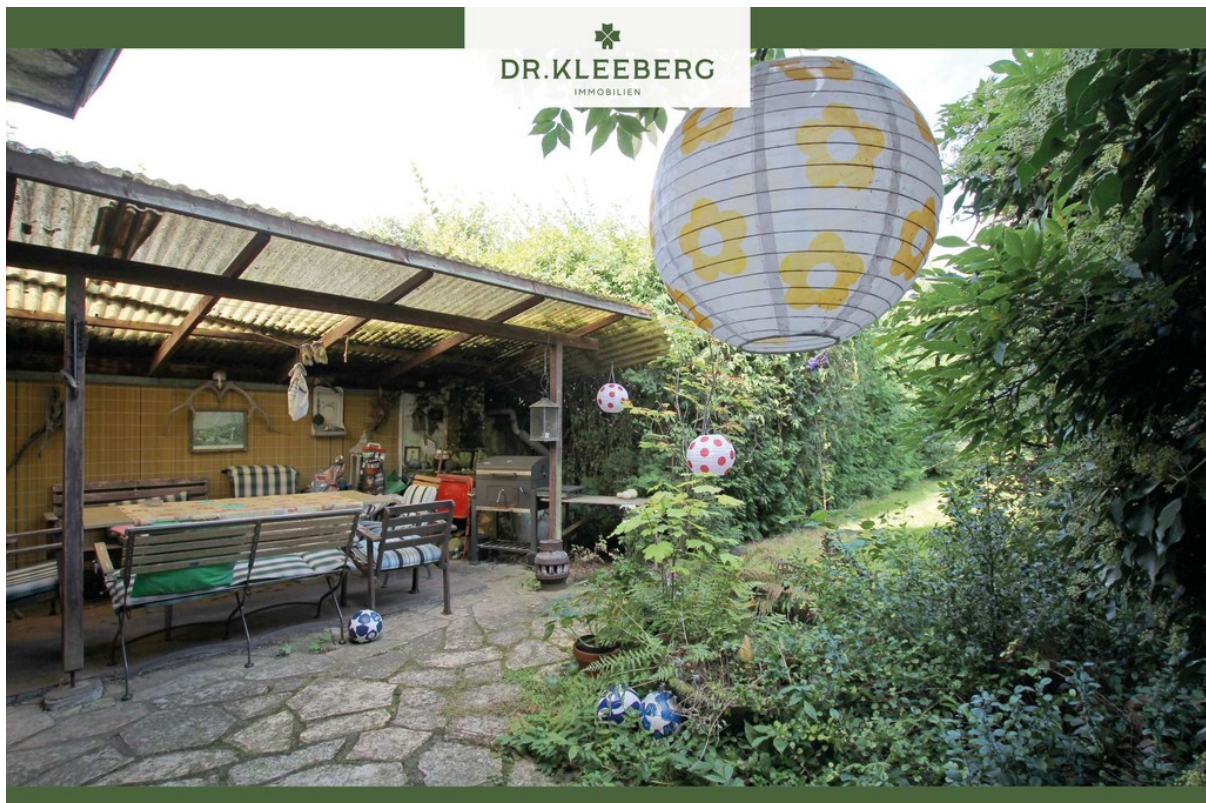


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Anbau



Terrasse/Garten

Exposé - Galerie

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss EG

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss OG

Exposé - Galerie



DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90
Mail: info@kleeberg-immobilien.de

Schlussseite