



OBJEKT 255 | 33334 GÜTERSLOH

## Villa Kugel

Kennung	255	
Eckdaten	Baujahr:	1967
	Wohnfläche:	ca. 310 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche:	ca. 1.851 m <sup>2</sup>
	Verfügbar ab:	sofort
	Heizungsart:	Gas-Heizung
	Etagenzahl:	1
	Zustand:	Unsaniert
	Alt-/Neubau:	Altbau
	Stellplatzanzahl:	2
	Stellplatztyp:	Garage
	Vermietet:	Nein
	Befeuerung/Energieträger:	Gas
	Energieausweis:	Vorhanden
	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
	Energieeffizienzklasse:	G
Energiekennwert:	205,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	
Kaufpreis	890.000,00 €	
Käuferprovision	1,6 % inkl. gesetzlicher MwSt.	

### IHR ANSPRECHPARTNER

**Horst Neugebauer**

Immobilien und Grundstücksentwicklung  
Neugebauer  
Hohenzollernstraße 32  
33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 7090888  
info@horst-neugebauer.de  
www.horst-neugebauer.de

EXPOSÉ

## Objektbeschreibung

Der großzügig dimensionierte Bungalow wurde in den 60er Jahren von einem renommierten Architekten geplant. Das "moderne" architektonische Design der Zeit spiegelt sich in den gestaffelten Flachdächern, dem Klinker und den großen Schiebetüren wider.

Der teilunterkellerte Bungalow aus dem Baujahr 1967 mit einer Wohnfläche von ca. 283 qm verfügt zusätzlich über eine Büroeinheit mit separatem Eingang und einer Nutzfläche von ca. 27 qm, die zuletzt als Einliegerwohnung genutzt wurde.

Der ehemalige Außenpool des Bungalows wurde 1987 zugeschüttet. In dem Bereich wurde ein Atelier (ca. 87 qm) errichtet.

Die Gebäude liegen auf dem 1.851 qm großen, ruhig gelegenen Grundstück im Gütersloher Stadtteil Kattenstroth. Der Garten mit altem Baumbestand ist südwestlich ausgerichtet.

(Gemäß Auskunft der Stadt Gütersloh sind die Erschließungskosten abgerechnet und bezahlt.)

Die Dachhaut des Wohnhauses ist auf Undichtigkeiten zu überprüfen. Das Dach des Ateliers weist Feuchtigkeitsschäden auf. Modernisierungen sind im Weiteren im energetischen Bereich und den Bädern vorzunehmen.

Aufgrund des Baujahrs sind Schäden und schadstoffbelastete Materialien zu erwarten.

Viel Liebe zum Detail, eine hochwertige Ausstattung und eine prägende, gute Architektur der 60-er Jahre zeichnen dieses Objekt aus, das mit Feingefühl bei der Modernisierung und einer richtigen Balance einen guten Weg in die heutige Zeit findet.

Das Haus ist bereits freigestellt.

Für eine eingehende Besichtigung und zur Beantwortung von Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.





## Lagebeschreibung

Der Bungalow liegt ruhig gelegen in einer Sackgasse in einem Wohngebiet im Stadtteil Kattenstroth, ca. 2,5 km südwestlich des Zentrums.

An das Wohngebiet schließen landwirtschaftliche Flächen an (ca. 150 m vom Objekt entfernt). Unweit des Objekts liegen das "Wapelbad" (ca. 1,6 km), der "Rhedaer Forst" sowie die "Dalkeauen" und laden zu Freizeitaktivitäten ein. Der Stadtpark mit dem botanischen Garten befindet sich westlich in ca. 3 km Entfernung.

Supermärkte, Discounter und eine Apotheke befinden sich im Umkreis von 1 km. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind in der Gütersloher Innenstadt vorhanden.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind fußläufig in ca. 350 m bzw. 1 km zu erreichen. Sämtliche weitere Schulformen sind in Gütersloh vorhanden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 270 m und der Bahnhof (IC-Anschluss) liegt ca. 3 km entfernt.

Über die B 61, die ca. 300 m östlich des Objekts verläuft, sind die Städte Rheda-Wiedenbrück (ca. 9 km) und Bielefeld (ca. 22 km) erreichbar.

Die Autobahnauffahrt in Rheda-Wiedenbrück in ca. 7 km Entfernung ermöglicht den Anschluss an die A 2 (Oberhausen/Berlin).

## Ausstattung

Der Grundriss mit einer Wohnfläche von ca. 310 qm zeichnet sich durch eine intelligente Raumaufteilung mit unterschiedlichen Raumhöhen aus.

Im Hauptteil des Hauses befinden sich, neben der Küche und einem Teil der Büroeinheit, der repräsentative Wohn- und Essraum. Die beiden Räume mit einer imposanten Höhe von 3,30 m öffnen sich mit raumbreiten, hohen Schiebetüren zum nicht einsehbaren Garten hin. Der alte Baumbestand bietet eine eindrucksvolle Kulisse.

In einem Teil des Wohnraums entstehen durch Split-Level-Bauweise zwei Ebenen, die über eine Wendeltreppe zu erreichen sind. Die obere Ebene ist als Bibliothek und Musikraum nutzbar. In der unteren Ebene befindet sich das Kaminzimmer. Der Clou ist das vom Keller befüllbare Weinregal.

Die Küche liegt, getrennt durch einen Flur mit Einbauschränken, gegenüber des Essraums. Vom Flur als auch von der Küche aus ist der rechte Gebäudeteil mit Kellerzugang zugänglich.

Linksseitig des Hauptteils liegen, an einen Flur gereiht, die Kinderzimmer. Im Flur sind Einbauschränke vorhanden, die durch aufwendige Einschnitte in der Gebäudeseite, bündig mit den Fenstern abschließen.

Ein weiterer Einbauschränk befindet sich im Schlafraum mit Zugang zum Garten. Die hochwertige Ausstattung der zwei Bäder entspricht dem Baujahr.

An den Gebäudeteil schließt das Atelier mit einer Fläche von ca. 87 qm an. Dieses wird durch bodentiefe Fenster-/Türelemente als auch über eine aufwendige Oberlichtkonstruktion gut belichtet.

An der linken Gebäudeseite befindet sich zudem der Eingangsbereich der Büroeinheit mit WC und Küchenzeile. Ein Zugang zum Büro kann auch von der Wohnung aus ermöglicht werden.

Der rechte Gebäudeteil ist über einen separaten Eingang zugänglich. Hier befindet sich das Gästezimmer mit Duschbad und ein dem Garten zugewandter, großer Raum (ehemaliges Atelier). Eine Treppe führt in das Kellergeschoss.

Dem Gebäudeteil ist die Doppelgarage mit Zugang zum Haus vorgelagert. Zudem ist ein Geräteraum von außen zugänglich.

Beheizt wird das Wohnhaus über eine Gasheizung, Fabrikat Paradigma Modula III, Baujahr 2011. Vielfach wurden Bodenkonvektoren, Heizkörper und Fußbodenheizung eingebaut. Zur weiteren Ausstattung zählen überwiegend Holz-Schiebetüren und Holzfenster mit Rollläden und Holzhaustüren. Hervorzuheben ist der weitgehend verlegte Bodenbelag aus Tonfliesen.

Zur Orientierung dienen folgende ca.-Flächenangaben für einzelne Räume:

Wohnhaus:

Wohnen / Bibliothek / Kamin: 35 qm / 11 qm / 11 qm

Essen: 13 qm

Schlafen: 20 qm

ehemaliges Atelier: 21 qm

Atelier: 87 qm

Büroeinheit: 27 qm

## Die Objektbilder

Atelier - Garten



## Die Objektbilder

Ansicht - Ansicht



## Die Objektbilder

Wohnraum - Essraum



EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Offener Kamin - Diele



## Die Objektbilder

Gäste-WC - Bad



## Grundriss

Grundriss

