

# Repräsentative Villa in Dissen Zentrum!



49201 Dissen am Teutoburger Wald

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 645.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 162106976  
Objekt-Nr.: 40



#### Ihr Ansprechpartner:

JK Immobilien Projekt GmbH

Herr Johannes Köhler, Dipl.-Kfm.

E-Mail: [jk@jk-immobilienprojekte.de](mailto:jk@jk-immobilienprojekte.de)

Tel: +49 5401 856759

Mobil: +49 177 6039768

Fax: +49 5401 856758

Web: <http://www.jk-immobilienprojekte.de>

Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	2.080,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	508,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	4
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1960
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1979
Energieausweistyp:	Bedarfsschein
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	140,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1960
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. gesetzlicher U-St.

# Repräsentative Villa in Dissen Zentrum!



49201 Dissen am Teutoburger Wald

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 645.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Viel Immobilie für einen fairen Preis:

Kaufpreis 645.000 €

2080 qm Eigentumsgrundstück in zentraler Lage

Grundstückswert 312.000 € = Nur 333.000 € für das Haus / 460

qm Wohnfläche = 723 € pro QM

Wohnfläche 460 qm = 1.400 € pro QM Wohnfläche

Gesamtfläche 968 qm

Kaufpreis / Gesamtfläche = 666 €

Kaufpreis - Grundstück / Gesamtfläche = 344 €

Diese repräsentative Villa befindet sich mitten in Dissen. Durch die nahe A 33 hat Dissen eine ideale Anbindung nach Osnabrück und Bielefeld.

Die Villa beeindruckt mit 460 qm Wohnfläche und ist im Villenstil der 50 er und 60 er Jahre gebaut worden. Hinzu kommt eine Nutzfläche von 508 qm. Die Villa bietet alle erdenklichen Möglichkeiten: Wellnessbereich mit Sauna, Duschen, sanitären Anlagen sowie ein Schwimmbad mit ca. 10 m \* 5 m. Des weiteren gibt es einen Partykeller, mehrere Kamine, einen großen Kaminraum für Feiern oder Meetings.

Aufgrund der Größe des Objekts entnehmen Sie die Aufteilung bitte den beigefügten Grundrissen.

Das Grundstück ist von einer blickdichten Mauer umgeben. Die Einfahrt durch das elektrische Tor hat repräsentativen Charakter. Im Hof befinden sich mehrere Parkplätze sowie die großzügige Doppelgarage.

Das hintere Grundstück liegt im Grünen. Die Terrasse lädt zum Grillen ein. Von hier hat man den Blick auf das Schwimmbad, welches durch die großen Fensterfronten im Sommer Freibad Charakter bietet.

Der Kaufpreis ist Verhandlungssache. Der Eigentümer sieht natürlich immer seinen ideellen Wert.

Die Villa ist mit hochwertigen antiken Möbeln ausgestattet. Auf Wunsch können die mit übernommen werden.

Hinter dem Grundstück der Villa mit 2080 qm grenzt ein Grundstück, welches man mit 6 - 8 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 430 qm bebauen kann. Dieses Grundstück kann man optional mit kaufen. Der Kaufpreis ist Verhandlungssache. Aktuell ist das Baugrundstück in das Anwesen der Villa integriert.

Der Bodenrichtwert liegt bei 150 € \* 2080 qm = 312.000 €. Der Marktwert des Grundstücks dürfte in der Praxis um einiges höher liegen.

## Ausstattung:

Hochwertige Mahagoni Vertäfelungen.

Hochwertige Küche und Antike Möbel.

## Lage:

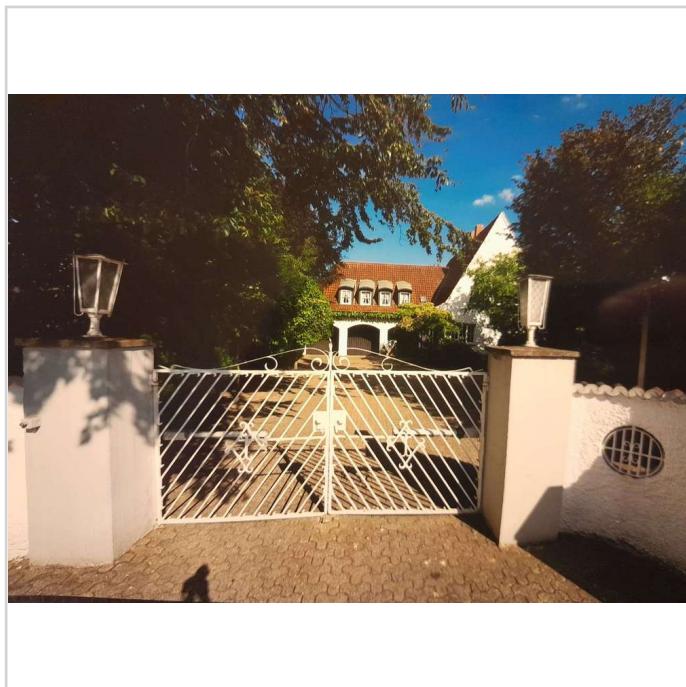
Mikrolage: Dissen Zentrum.

Wirtschaft: Dissen hat eine hohe Industriequote und eine niedrige Arbeitslosigkeit. Es sind u.a. große Unternehmen wie Fuchs Gewürze, Claas Landmaschinen und Westcrown ansässig. Dissen ist eine Stadt und hat knapp 11.000 Einwohner.

Makrolage:

Durch die nahe A33 hat man eine ideale Anbindung nach Osnabrück und Dissen. Beide Städte sind in ca. 20 Minuten zu erreichen. Der schöne Kurort Bad Rothenfelde ist lediglich 5 KM entfernt.

Dissen liegt am Südhang des Teutoburger Waldes am Übergang zu Ostwestfalen. Die höchste Erhebung ist der Hankenüll (307 m ü. NHN) an der nordöstlichen Stadtgrenze. Von Osten nach Westen erstreckt sich das Stadtgebiet etwa 8 km, von Norden nach Süden etwa 10 km.



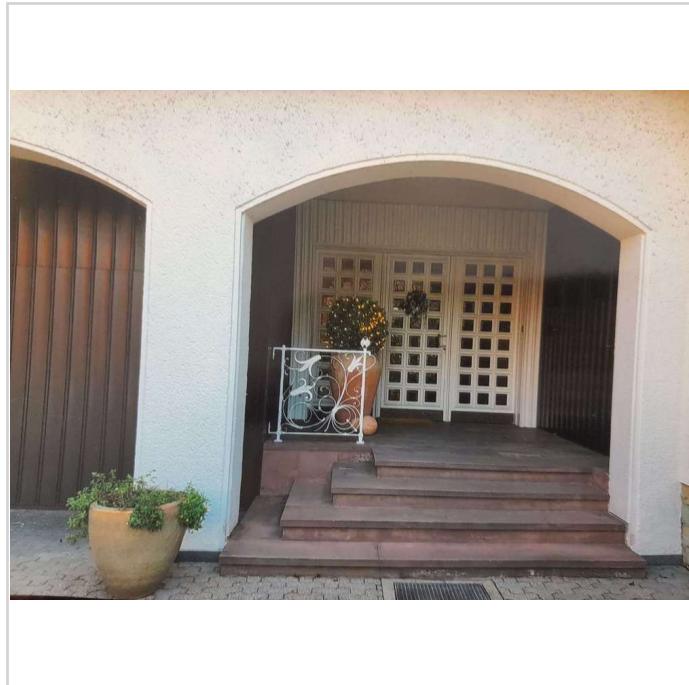
20230419\_125343

## Repräsentative Villa in Dissen Zentrum!



49201 Dissen am Teutoburger Wald

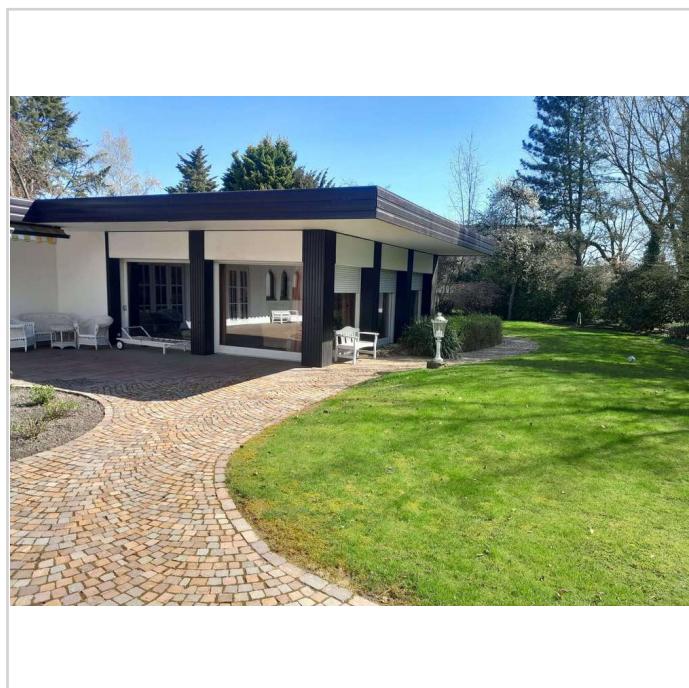
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 645.000,00 EUR



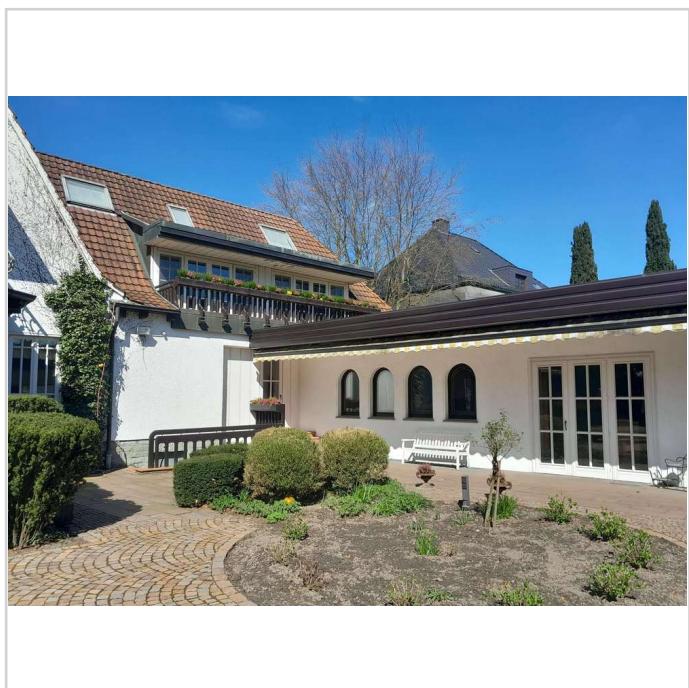
20230419\_125540



20230419\_125328



20230419\_113850



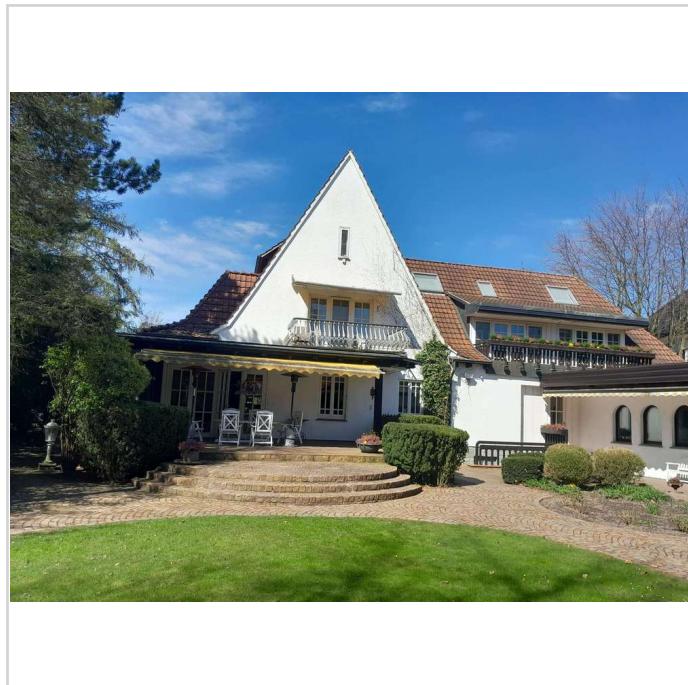
20230419\_113902

## Repräsentative Villa in Dissen Zentrum!

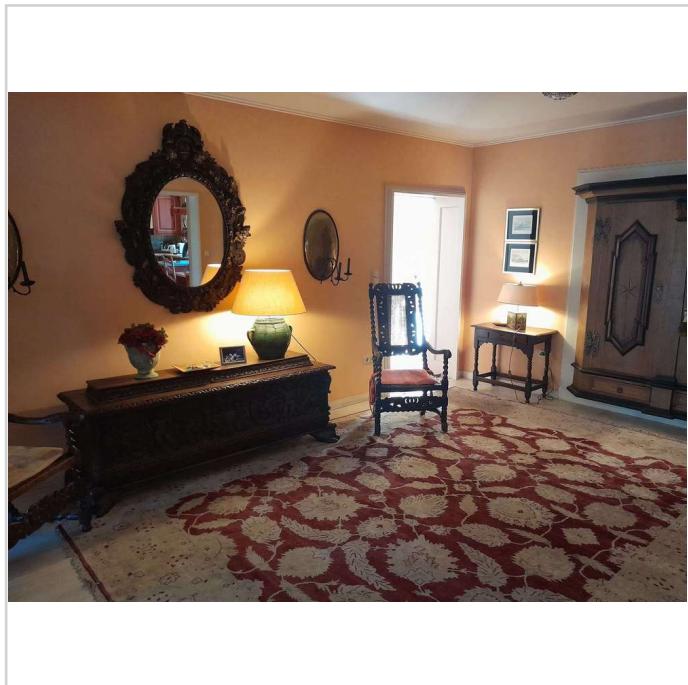


49201 Dissen am Teutoburger Wald

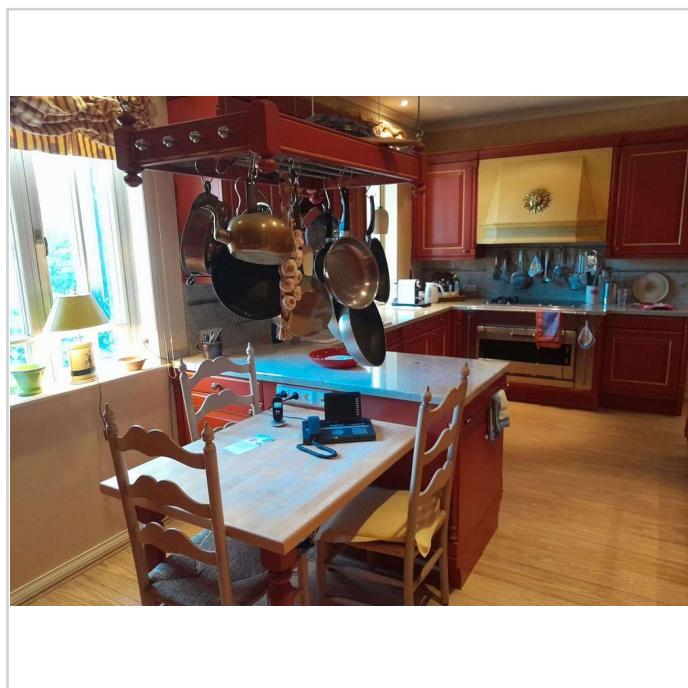
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 645.000,00 EUR



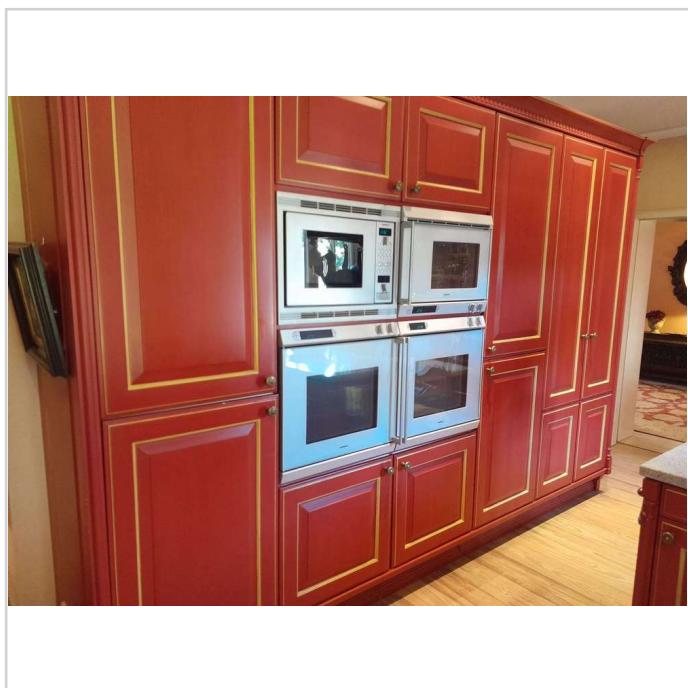
20230419\_113925



20230419\_124734



20230419\_124746



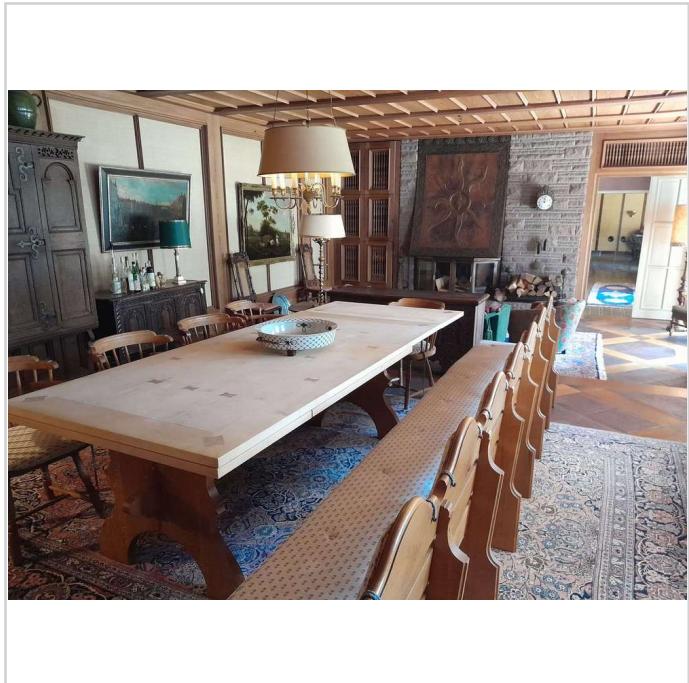
20230419\_124759

## Repräsentative Villa in Dissen Zentrum!

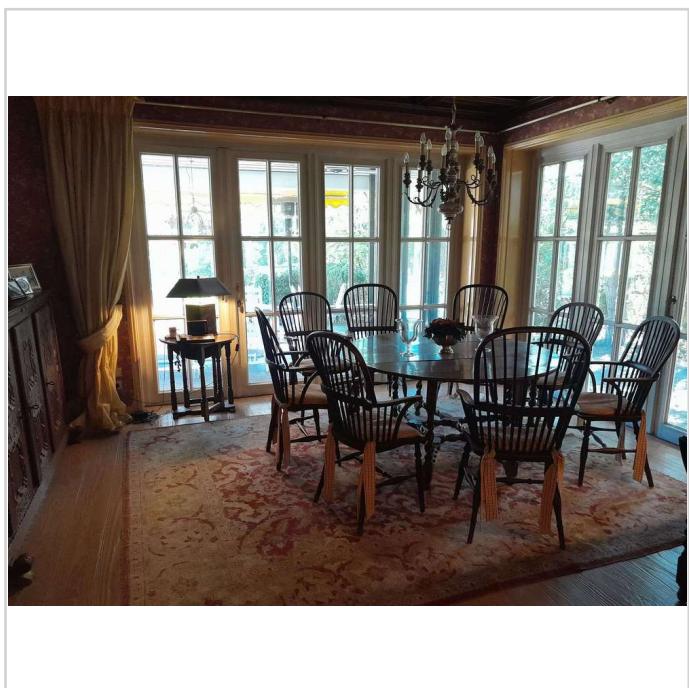


49201 Dissen am Teutoburger Wald

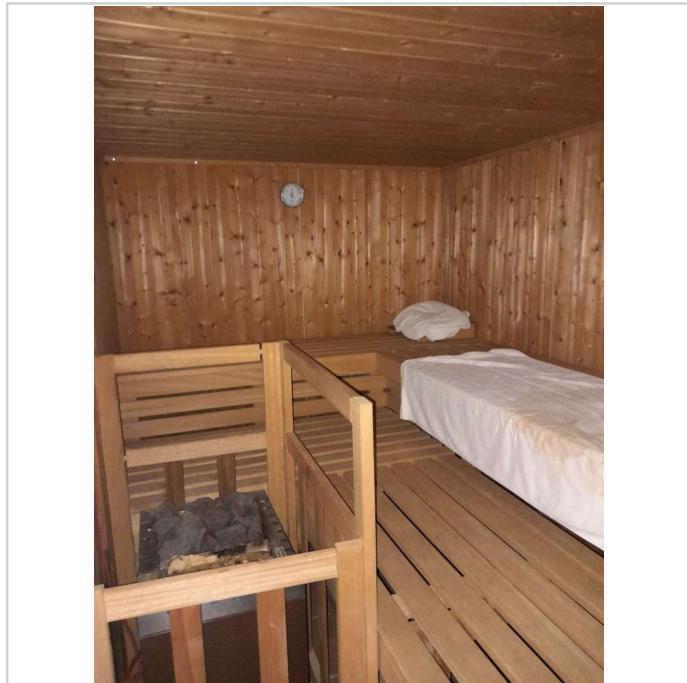
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 645.000,00 EUR



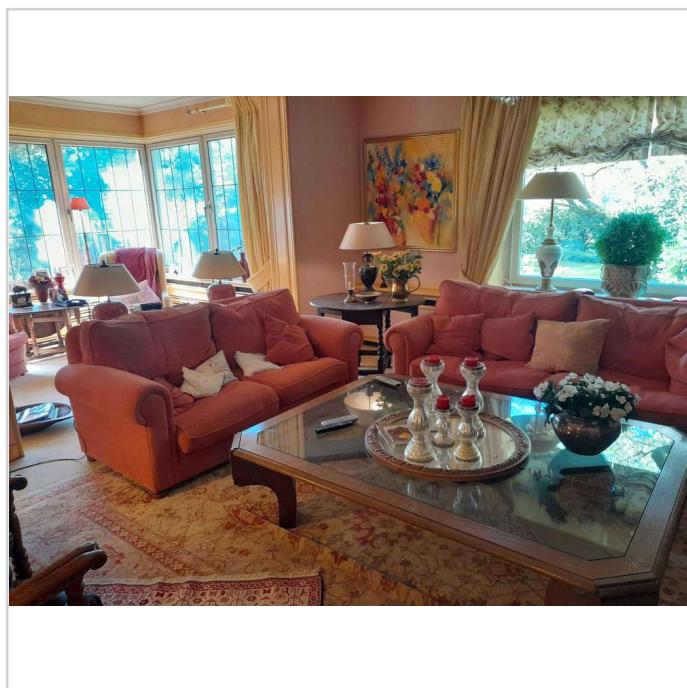
20230419\_124830



20230419\_125057



20230419\_124907



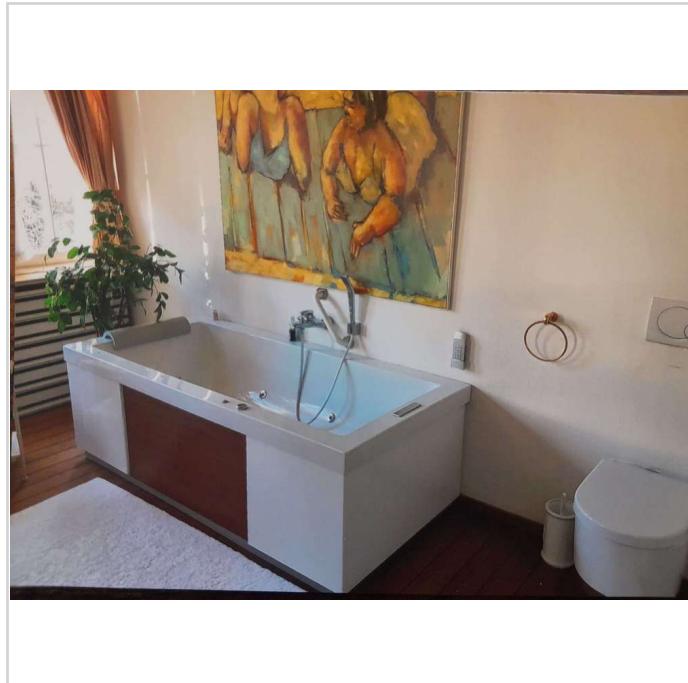
20230419\_125114

## Repräsentative Villa in Dissen Zentrum!

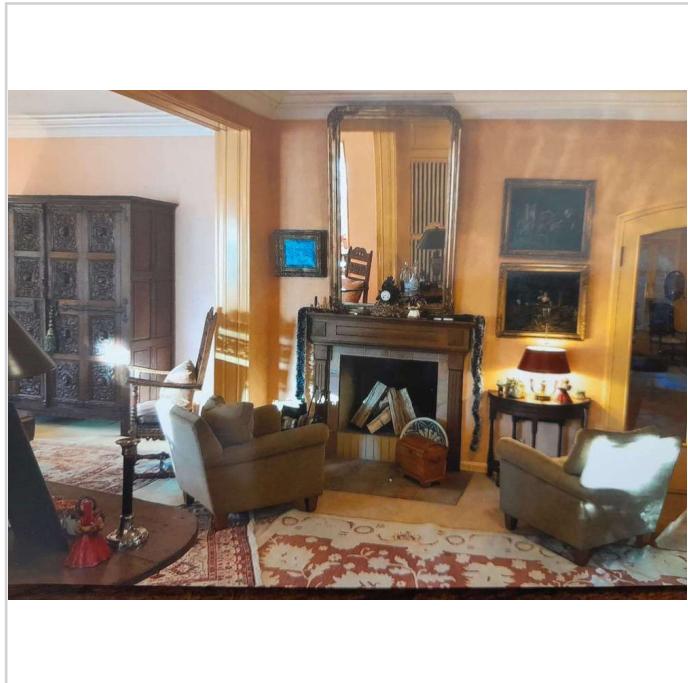


49201 Dissen am Teutoburger Wald

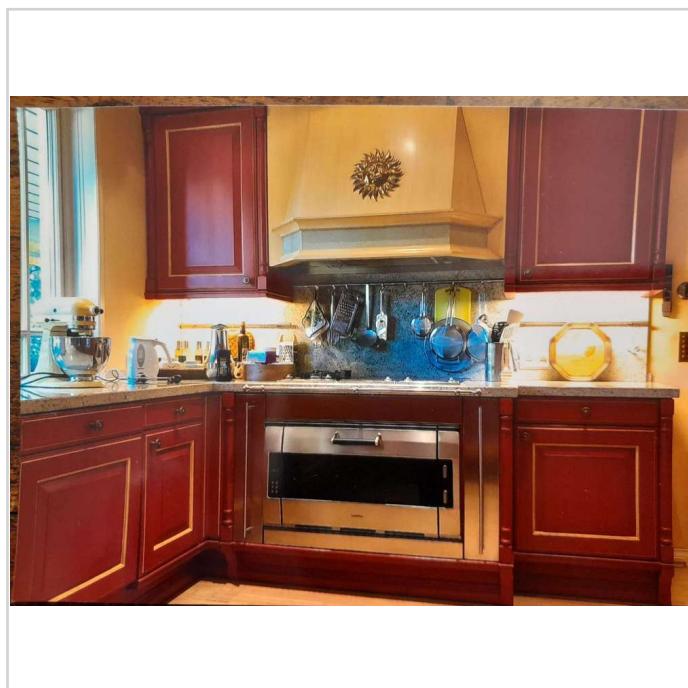
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 645.000,00 EUR



20230419\_125238



20230419\_125258



20230419\_125531

## Repräsentative Villa in Dissen Zentrum!



49201 Dissen am Teutoburger Wald

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 460,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 645.000,00 EUR

