

Gütersloh – Innenstadt

# Gemütliche Doppelhaushälfte für 1 oder 2 Familien | Terrasse und Garage in ruhiger Lage

Objektnummer: 25220027



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25220027                  |
| Wohnfläche   | ca. 140 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1938                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 290.000 EUR                                           |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 134.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 06.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1938              |

Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie





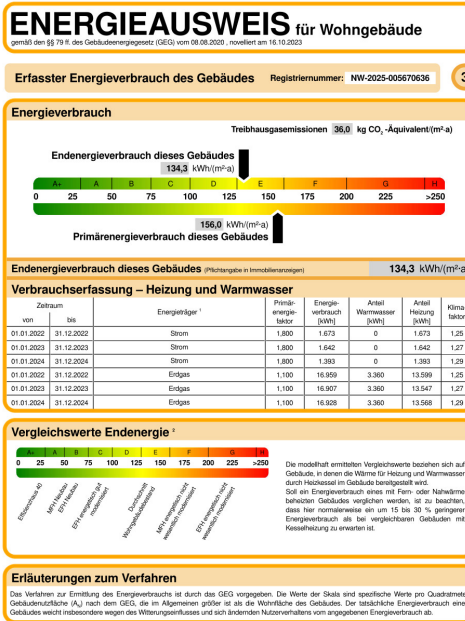
Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie

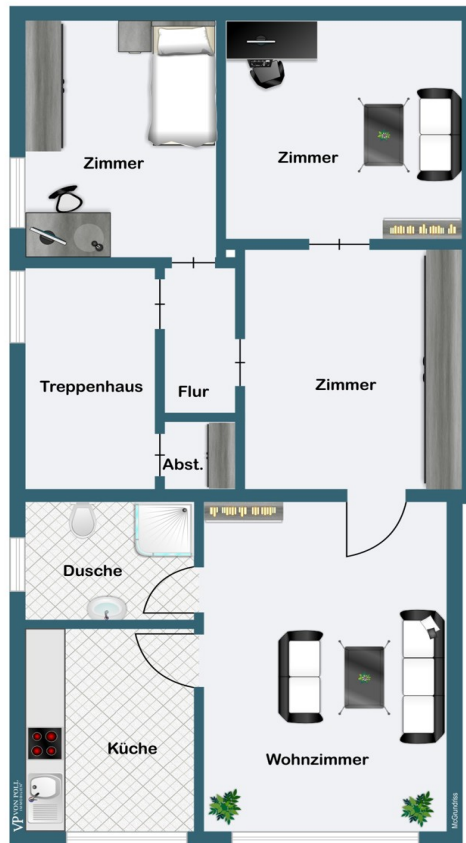


Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Reinhold Daut Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 21 51 98 14 Gemütliches Doppelhaus für 1 oder 2 Familien | Terrasse und Garage in ruhiger Lage Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage, die im Jahr 1938 erbaut wurde, später kamen Anbauten hinzu. Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus traditionellem Charme und funktionalen Räumlichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von ca. 531 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² verteilt auf 7 Zimmer, eignet sich das Haus hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf ausreichend Platz und eine flexible Raumgestaltung legen. Die Etagen sind unterschiedlich ausgebaut, sodass Familienmitglieder eine eigene »Wohnung« im Haus beziehen könnten. Das Erdgeschoss ist der zentrale Wohnbereich des Hauses. Hier findet sich genügend Raum für einen einladenden Wohn-Essbereich, der viel Tageslicht erhält. Die angrenzende Küche, mit Zugang zum Garten, präsentiert sich praktisch geschnitten und ermöglicht effizientes Arbeiten und gemeinsames Kochen. Ein modernes Familienbad rundet das Erdgeschoss ab. Der große Garten bietet zusätzlichen Platz, um Natur zu genießen und sich von den Anstrengungen des Alltags zu erholen. Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich weitere Wohnräume. Hierzu zählt unter anderem ein großes Schlafzimmer. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Eine zweite Küche, kann, wenn gewünscht Ihren Platz finden. Im Dachgeschoss finden Sie individuell nutzbare Möglichkeiten, die vielfältigen Bedürfnissen gerecht werden. Ob als Hobbyraum, zusätzliches Schlafzimmer oder Rückzugsort. Die Immobilie verfügt über zwei moderne Badezimmer, die sich durch ihre zeitgemäße Ausstattung und praktische Details auszeichnen. Der Teilkeller bietet zusätzlich Stauraum und sorgt somit für Ordnung und Übersicht. In puncto Parkmöglichkeiten bietet dieses Haus sowohl eine geräumige Garage als auch einen Stellplatz in der Hofeinfahrt. Diese Merkmale garantieren stressfreies Parken und eine direkte Erreichbarkeit des Hauses. Das gesamte Objekt vermittelt aufgrund seines Baujahres den Charakter vergangener Baukunst, wurde aber durch verschiedene Maßnahmen stets gepflegt und instand gehalten. Interessenten, die eine Immobilie mit Geschichte und Potenzial suchen, finden hier ein Zuhause, das sowohl durch seine Lage als auch seine Aufteilung überzeugt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können. Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ausstattung und Details

### AUF EINEN BLICK:

- Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage mit großem Platzangebot
- Baujahr 1938
- ca. 531 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 2 Bäder
- weitere Abstellbereiche im Spitzboden
- Terrasse
- Garage
- Stellplatz in der Hofeinfahrt
- Teilkeller

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.



Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Alles zum Standort

Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten oder Wandern stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Von hier aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge in den nahegelegenen Teutoburger Wald, in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, ins Theater in Gütersloh oder in die OWL Arena in Halle (Westf.) sowie an viele andere besondere Orte machen - Entschleunigung ist hier anregend leicht! Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah, in ca. 30 Minuten Bielefeld und in ca. 40 Minuten Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt. Das Gütersloher Stadtgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz. Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 134.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)