

Gütersloh – Innenstadt

## Offene Besichtigung Samstag, 13.12.25 | 10.00 bis 13.00 Uhr | Kleiststraße 12, 33330 Gütersloh

*Objektnummer: 25220021A*



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 847 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220021A	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/- mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1980		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	159.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.04.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



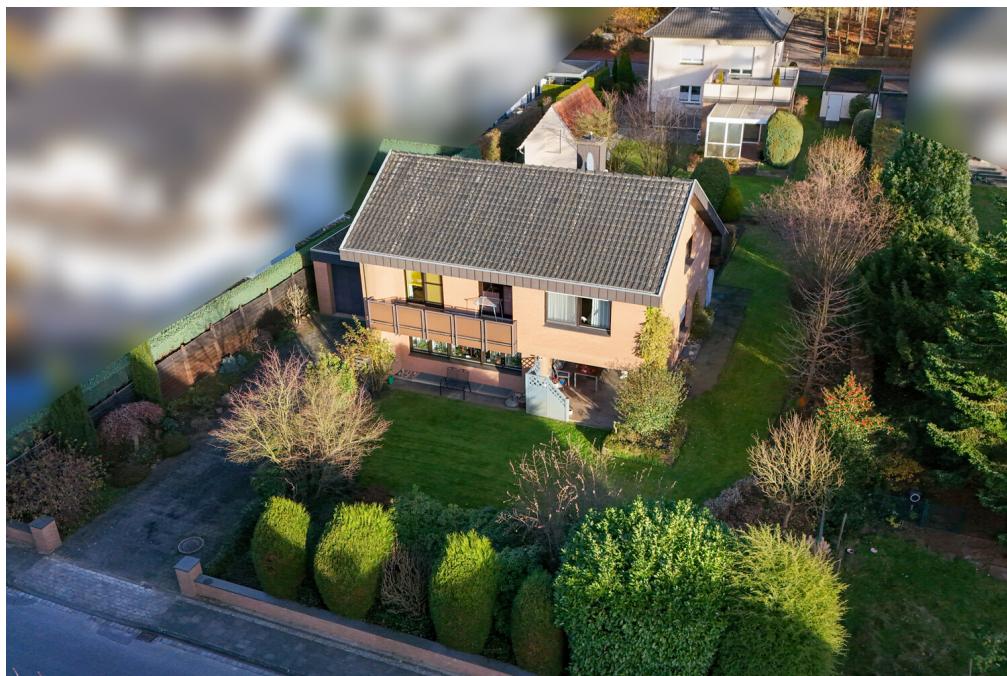
Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



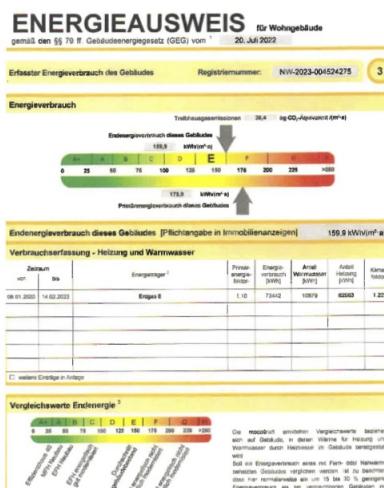
Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Herrn Philipp Schremmer & Frau Laura Stolke

Telefon: 05241 - 21 19 99 0

Offene Besichtigung Samstag, 13.12.25 | 10.00 bis 13.00 Uhr | Kleiststraße 12, 33330  
Gütersloh

Familienidylle am Mohns Park | Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

In einer der begehrtesten Wohnlagen Güterslohs, nur wenige Schritte vom grünen, weitläufigen Mohns Park entfernt, liegt dieses Einfamilienhaus, das seit 1980 einer Familie ein liebevolles Zuhause war - ein Ort, der Ruhe schenkt, Geborgenheit ausstrahlt und dennoch nah am städtischen Leben liegt – ein seltenes Zusammenspiel, das dem Grundstück einen außergewöhnlich hohen Wert verleiht.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wegen, gewachsenen Gärten und einer Atmosphäre, in der Kinder sicher spielen und Familien aufatmen können.

Schon die Diele empfängt Sie mit einer warmen Selbstverständlichkeit, die sich wie ein Ankommen anfühlt. Von hier öffnet sich der Blick in das helle Wohn-Esszimmer, in dem große Fenster den ganzen Tag über Sonnenlicht einfangen. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen – ein Ort für lange Sommerabende, Geburtstagsrunden oder stille Momente bei einem Glas Wein. Die angrenzende Küche mit kleinem Frühstücksplatz ist ein Herzstück des Hauses, ein Raum, in dem über Jahrzehnte Gespräche, Alltagsrituale und Familiengeschichten ihren Platz hatten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer, ein helles Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss entfaltet sich der private Rückzugsbereich der Familie. Das großzügige Elternschlafzimmer und zwei gemütliche Kinderzimmer teilen sich den Zugang zur geschützten Loggia, die morgens von weichem Licht erfüllt wird und abends zum stillen Beobachten der Natur einlädt. Das geräumige, tagesbelichtete Familienbad bietet Platz für die kleinen Routinen des Alltags und die großen Entspannungsmomente.

Das rund 847 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Stück Freiheit. Der Garten ist liebevoll angelegt, mit verwunschenen Ecken, offenen Wiesenflächen, kleiner privater Ackerfläche

zur Selbstversorgung sowie viel Platz für Spiel, Erholung oder neue Ideen. Hier entstehen Lieblingsplätze, die eine Familie über viele Jahre begleiten können.

Eine funktionale Gartenhütte bietet Platz für diverse Gartengeräte etc..

Im Untergeschoss zeigt das Haus seine funktionale Seite: mehrere Abstell- und Vorratsräume, ein Waschraum und eine private Sauna inkl. Dusche, die an kalten Tagen einen Hauch von Urlaub in den Alltag bringt. Die Zentralheizung wurde erst 2023 erneuert. Insgesamt befindet sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand, dennoch bietet es Raum für Modernisierungen – eine Chance, es behutsam in die Gegenwart zu führen und seinen besonderen Standortwert optimal zu nutzen.

Hier lohnt es sich ganz sicher in die Zukunft zu investieren.

Mit Garage und zusätzlichen Stellplätzen wird der Alltag mühelos ergänzt. Dieses Haus ist kein Neubau, aber ein Ort voller Wärme, Potenzial und Zukunft – ideal für Menschen, die ein echtes Zuhause in einer erstklassigen Lage suchen.

Bitte senden Sie uns nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Anschrift und Ihrer Telefonnummer.

Besichtigungen können wir gerne nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung vereinbaren. Sollten Sie hierzu noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu VON?POLL?FINANCE für Sie her.

Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ausstattung und Details

### AUF EINEN BLICK

Einfamilienhaus in sehr ruhiger & kinderfreundlicher Lage am Mohns Park

- Grundstück - Bodenrichtwert (m<sup>2</sup> liegt derzeit bei 560 €)
- Baujahr 1980
- ca. 847 m<sup>2</sup> Grundstück (bestehend aus 2 Flurstücken)
- ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- überdachte Südterrasse / Freisitz
- Loggia
- Gartenhaus
- Vollkeller
- Sauna mit Duschbereich
- Waschkeller
- 3 Kellerräume zur freien Verfügung
- 1 Garage
- zusätzliche Stellplätze in der Hofeinfahrt
- liebevoll angelegter Garten

### ERDGESCHOSS

- großer Dielenbereich mit Garderobe
- Wohn-Esszimmer mit Zugang Terrasse und in den Garten
- geräumige Einbauküche mit Frühstücksplatz
- 1 Homeoffice / Gästezimmer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Abstellraum / Hauswirtschaftsraum

### OBERGESCHOSS

- großzügiges Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Familienbad mit Badewanne und Tageslicht
- Loggiazugang von allen Zimmern
- Diele
- Bodenraum - ausbaufähig

### SPITZBODEN

- weitere Stauflächen

### KELLERGESCHOSS

- 1 Heizungskeller
- 4 Kellerräume
- Saunabereich mit Dusche

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: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Alles zum Standort

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.

Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff und Claas sind weltweit bekannt.

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: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 159.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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: 25220021A - 33330 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)