

Gütersloh – Innenstadt

Das Haus für die Familie

Objektnummer: 25220021A



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 847 m²

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
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	780.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	159.90 kWh/m²a
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



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Erhebter Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NIN-2023-004524275 **3**

Energieverbrauch

Trübungsparameterwert 38,8 kg CO₂-Äquivalent (GJ/m²)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 189,8 kWh/m²

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 178,8 kWh/m²

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 158,9 kWh/m²

Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegehalt	Primärenergie [GJ/m²]	Endenergie [GJ/m²]	Anteil Heizung [GJ/m²]	Anteil Warmwasser [GJ/m²]	Keine Angabe
01.01.2023	14.02.2023	Ergebnis 8	1,02	7442	10079	8058	1,82	

(*) weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Die Neubauten-Vergleichswerte basieren auf den in der Tabelle angegebenen Vergleichswerten. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Wärmeverluste des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird niedriger sein, wenn das Gebäude besser isoliert ist und/oder die Heizungsanlage besser dimensioniert ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Die Tabelle zeigt die Endenergieverbrauchswerte des Gebäudes. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Wärmeverluste des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird niedriger sein, wenn das Gebäude besser isoliert ist und/oder die Heizungsanlage besser dimensioniert ist.

1. unter Fußboden 1. und 2. Stockwerk
2. oberste Geschoss und unterste Geschoss
3. unterste Geschoss und oberste Geschoss
4. unterste Geschoss und oberste Geschoss
5. unterste Geschoss und oberste Geschoss
6. unterste Geschoss und oberste Geschoss
7. unterste Geschoss und oberste Geschoss
8. unterste Geschoss und oberste Geschoss
9. unterste Geschoss und oberste Geschoss
10. unterste Geschoss und oberste Geschoss
11. unterste Geschoss und oberste Geschoss
12. unterste Geschoss und oberste Geschoss
13. unterste Geschoss und oberste Geschoss
14. unterste Geschoss und oberste Geschoss
15. unterste Geschoss und oberste Geschoss
16. unterste Geschoss und oberste Geschoss
17. unterste Geschoss und oberste Geschoss
18. unterste Geschoss und oberste Geschoss
19. unterste Geschoss und oberste Geschoss
20. unterste Geschoss und oberste Geschoss
21. unterste Geschoss und oberste Geschoss
22. unterste Geschoss und oberste Geschoss
23. unterste Geschoss und oberste Geschoss
24. unterste Geschoss und oberste Geschoss
25. unterste Geschoss und oberste Geschoss
26. unterste Geschoss und oberste Geschoss
27. unterste Geschoss und oberste Geschoss
28. unterste Geschoss und oberste Geschoss
29. unterste Geschoss und oberste Geschoss
30. unterste Geschoss und oberste Geschoss
31. unterste Geschoss und oberste Geschoss
32. unterste Geschoss und oberste Geschoss
33. unterste Geschoss und oberste Geschoss
34. unterste Geschoss und oberste Geschoss
35. unterste Geschoss und oberste Geschoss
36. unterste Geschoss und oberste Geschoss
37. unterste Geschoss und oberste Geschoss
38. unterste Geschoss und oberste Geschoss
39. unterste Geschoss und oberste Geschoss
40. unterste Geschoss und oberste Geschoss
41. unterste Geschoss und oberste Geschoss
42. unterste Geschoss und oberste Geschoss
43. unterste Geschoss und oberste Geschoss
44. unterste Geschoss und oberste Geschoss
45. unterste Geschoss und oberste Geschoss
46. unterste Geschoss und oberste Geschoss
47. unterste Geschoss und oberste Geschoss
48. unterste Geschoss und oberste Geschoss
49. unterste Geschoss und oberste Geschoss
50. unterste Geschoss und oberste Geschoss
51. unterste Geschoss und oberste Geschoss
52. unterste Geschoss und oberste Geschoss
53. unterste Geschoss und oberste Geschoss
54. unterste Geschoss und oberste Geschoss
55. unterste Geschoss und oberste Geschoss
56. unterste Geschoss und oberste Geschoss
57. unterste Geschoss und oberste Geschoss
58. unterste Geschoss und oberste Geschoss
59. unterste Geschoss und oberste Geschoss
60. unterste Geschoss und oberste Geschoss
61. unterste Geschoss und oberste Geschoss
62. unterste Geschoss und oberste Geschoss
63. unterste Geschoss und oberste Geschoss
64. unterste Geschoss und oberste Geschoss
65. unterste Geschoss und oberste Geschoss
66. unterste Geschoss und oberste Geschoss
67. unterste Geschoss und oberste Geschoss
68. unterste Geschoss und oberste Geschoss
69. unterste Geschoss und oberste Geschoss
70. unterste Geschoss und oberste Geschoss
71. unterste Geschoss und oberste Geschoss
72. unterste Geschoss und oberste Geschoss
73. unterste Geschoss und oberste Geschoss
74. unterste Geschoss und oberste Geschoss
75. unterste Geschoss und oberste Geschoss
76. unterste Geschoss und oberste Geschoss
77. unterste Geschoss und oberste Geschoss
78. unterste Geschoss und oberste Geschoss
79. unterste Geschoss und oberste Geschoss
80. unterste Geschoss und oberste Geschoss
81. unterste Geschoss und oberste Geschoss
82. unterste Geschoss und oberste Geschoss
83. unterste Geschoss und oberste Geschoss
84. unterste Geschoss und oberste Geschoss
85. unterste Geschoss und oberste Geschoss
86. unterste Geschoss und oberste Geschoss
87. unterste Geschoss und oberste Geschoss
88. unterste Geschoss und oberste Geschoss
89. unterste Geschoss und oberste Geschoss
90. unterste Geschoss und oberste Geschoss
91. unterste Geschoss und oberste Geschoss
92. unterste Geschoss und oberste Geschoss
93. unterste Geschoss und oberste Geschoss
94. unterste Geschoss und oberste Geschoss
95. unterste Geschoss und oberste Geschoss
96. unterste Geschoss und oberste Geschoss
97. unterste Geschoss und oberste Geschoss
98. unterste Geschoss und oberste Geschoss
99. unterste Geschoss und oberste Geschoss
100. unterste Geschoss und oberste Geschoss

Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Julian Daut

Telefon: 05241 - 211 99 90

Das Haus für die Familie.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In ruhiger, kinderfreundlicher Lage am malerischen Mohndamm erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus, das 1980 erbaut wurde und Ihnen auf rund 145 m² Wohnfläche ein behagliches Ambiente bietet.

Schon beim Betreten empfängt Sie die Diele mit praktischer Garderobe, die den Blick auf das sonnendurchflutete Wohn-Esszimmer freigibt. Große Fenster und der direkte Zugang zur überdachten Terrasse mit ca. 17 m², schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Angrenzend liegt die geräumige Einbauküche mit Frühstücksplatz. Ein Büro/Gästezimmer, das Tageslicht-WC und ein nützlicher Abstellraum komplettieren diese Ebene.

Im Obergeschoss genießen Sie Ihr großzügiges Elternschlafzimmer sowie zwei gemütliche Kinderzimmer – alle mit Zugang zur geschützten und ca. 9 m² großen Loggia, wo Sie ungestört die Morgen- oder Abendsonne genießen können. Das große Familienbad mit Badewanne und Tageslicht sorgt für Entspannung und Wohlfühlen.

Das großzügige Grundstück von ca. 7847 m² erstreckt sich über zwei Flurstücke und lädt mit seinem liebevoll angelegten Garten zu vielen entspannten Stunden im Freien ein. Ob gemütliche Nachmittage auf der Terrasse oder ausgiebiges Spielen der Kinder auf der Wiese – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Das Untergeschoss überrascht mit einer Vielzahl praktischer Räume: Neben dem Heizungskeller (Zentralheizung modernisiert im Mai 2023) finden Sie vier weitere Kellerräume, einen Waschraum und Ihre private Sauna – pure Erholung an kühlen Tagen.

Zu Ihrem neuen Heim gehören eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze in der Hofeinfahrt. So starten Sie entspannt in jeden Tag.

Das Haus ist in einem sehr gutem Pflegezustand. Die durchdachte Raumaufteilung und die vielen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zum idealen Familiennest inmitten einer ruhigen und naturnahen Umgebung.

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

- Baujahr 1980
- ca. 847 m² Grundstück (bestehend aus 2 Flurstücken)
- ca. 146 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- überdachte Südterrasse
- Freisitz
- Loggia
- Gartenhaus
- Vollkeller
- Sauna
- 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

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
- Sauna

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/(m²*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 Handelsregistersauszugs, 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com