

Gütersloh - Spexard

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit angrenzender Werkstatt | Leben & Arbeiten unter einem Dach

Objektnummer: 26220014



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

**KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.049 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard**

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

Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Auf einen Blick

|              |  |                            |   |
|--------------|--|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26220014                               | Kaufpreis                  | 580.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 252,6 m <sup>2</sup>               | Haus                       | Zweifamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach                             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 8                                      |                            |   |
| Schlafzimmer | 6                                      |                            |   |
| Badezimmer   | 2                                      |                            |   |
| Baujahr      | 1954                                   | Modernisierung / Sanierung | 2000  |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage | Bauweise                   | Massiv  |
|              |  | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 161.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.02.2036     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1954                        |

Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert durch

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Shop: 05241 – 21 19 99 0

Großzügiges Zweifamilienhaus mit angrenzender Werkstatt - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1954 mit zwei getrennten Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt rund 253 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.049 m<sup>2</sup>. Das Raumkonzept eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und vermittelt einen soliden sowie wertbeständigen Eindruck. Eine umfassende Modernisierung erfolgte in den Jahren 1999 - 2000. In diesem Zuge wurden unter anderem Umbauten vorgenommen, die Dacheindeckung teilweise erneuert, Außenwände überarbeitet, alle Bäder (außer Werkstatt) modernisiert sowie größtenteils die Fenster im Erdgeschoss ausgetauscht.

### Objektübersicht

Wohnfläche ca. 253 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 1.049 m<sup>2</sup>

8 Zimmer, davon 6 mögliche Schlafzimmer

2 Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne

2 Gäste-WCs mit Tageslicht sowie 1 separates WC im Werkstattbereich

Glasfaseranschluss vorhanden

Ausgebaute Lagerflächen über Werkstatt

Großzügige Werkstatt (ca. 48 m<sup>2</sup>) mit separatem Kellerraum

Garage mit Doppeltor (ca. 18 m<sup>2</sup>)

Mehrere Stellplätze auf dem Hof sowie vor dem Gebäude

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügig, gestalteter Flurbereich mit Zugang zu einem Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Ein Gäste-WC, eine Küche mit Elektrogeräten stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Wohn- und Esszimmer sowie weitere Räume, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Über den separaten Flur im Eingangsbereich besteht ein direkter Zugang zur geräumigen Werkstatt. Zudem ist ein separater Kellerraum, der der Werkstatt zugeordnet ist, unmittelbar erreichbar.

Ausreichend Lagerflächen befinden sich im Werkstattbereich

### Obergeschoss

Das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Balkon. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein geräumiges Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner ergänzen das Raumangebot. Abgerundet wird diese Etage mit einem großzügigen Schlafzimmer. Zusätzliche Dachflächenfenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

### Dachgeschoss

Im Spitzboden stehen drei gut geschnittene Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer oder Arbeitsräume eignen.

### Kellergeschoss

Das Kellergeschoss umfasst einen Technikraum mit Heizungsanlage, einen Wasch- und Trockenkeller sowie drei weitere Kellerräume mit ausreichend Platz für Lagerzwecke oder Hobbyaktivitäten.

### Außenbereich

Der weitläufige Garten mit überdachter Terrasse und Markise lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Zusätzliche Abstell- und Unterstellmöglichkeiten im Außenbereich bieten weiteren Stauraum.

### Besondere Hinweise

Die Immobilie ist als Wohnhaus genehmigt, kann jedoch ebenfalls als Geschäftshaus genutzt werden. Die großzügige Werkstatt bietet optimale Voraussetzungen für handwerkliche oder kleingewerbliche Tätigkeiten. Der ausgebaute Spitzboden über Werkstatt und Garage erweitert die nutzbare Fläche erheblich.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Details zu einer möglichen weitergehenden oder größeren Neubebauung sind mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen. Das Grundstück wird mit dem Altbestand veräußert.

Anfragen können ausschließlich bei Angabe vollständiger Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer bearbeitet werden.

Wir bitten um Verständnis, dass eine Besichtigung nur bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung erfolgen kann. Gerne stellen wir bei Bedarf den Kontakt zu den Finanzierungsspezialisten der VON POLL FINANCE her.

**Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## Ausstattung und Details

### AUF EINEN BLICK

- Zweifamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung
- Mehrgenerationswohnen möglich
- Werkstatt als Geschäftshaus nutzbar
- Grundstück ca. 1.049 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 253 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden
- Gas-Brennwerttherme aus 1991
- 8 Zimmer, davon 6 mögliche Schlafzimmer, 2 Küchenräume
- Einbauküche inkl. E-Geräte im Erdgeschoss vorhanden
- 2 Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne
- 2 Gäste-WC`s mit Tageslicht
- 1 WC im Werkstattbereich
- großer Garten mit einem Terrassenbereich
- großer Balkon im OG mit Blick in den Garten
- zusätzliche Ab- und Unterstellbereiche im Garten
- 5 Kellerräume, davon einer mit separatem Zugang (Wohnhaus komplett unterkellert)
- 1 Garage
- weitere Stellplätze auf dem Hof & vor dem Haus

### AUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS

- Flur
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Küche

- Wohn- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Büro
- Zugang zum Keller
- Flur mit Zugang zur Werkstatt
- Werkstatt
- Lagerfläche oberhalb der Werkstatt
- WC im Werkstattbereich

#### Obergeschoss

- Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Küche
- Wohn- Esszimmer
- Schlafzimmer
- großer Balkon mit Blick in den Garten

#### Dachgeschoss

- Flur
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Büro

#### KELLERGESCHOSS

- 3 Kellerräume
- Heizungskeller/Technik
- Wasch- und Trockenkeller

Sämtliche Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung.

**Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## 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 Lage in einer gewachsenen Wohnsiedlung verbindet eine angenehme Nachbarschaft mit ruhigem Umfeld. Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie für unterschiedlichste Lebens- und Arbeitskonzepte.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann 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: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## Weitere Informationen

### 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26220014 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## 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)