

Gütersloh – Innenstadt

## Zentrumsnahes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und Außenpool

*Objektnummer: 25220074*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 781 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

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

Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220074	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2013
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Garten/- mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1955		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage		

Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

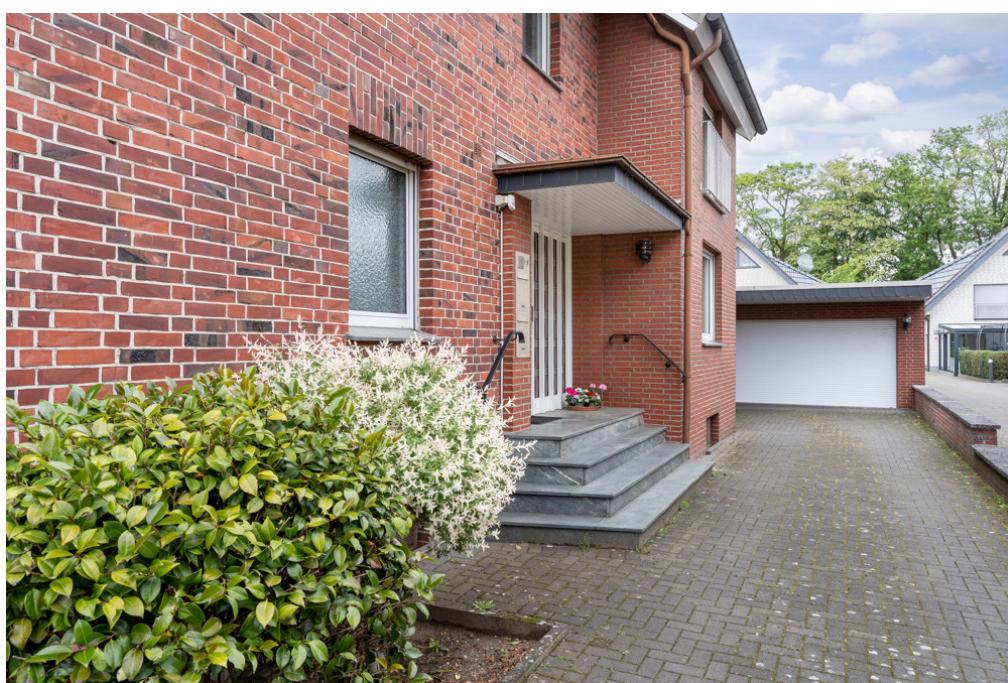
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.09.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1955

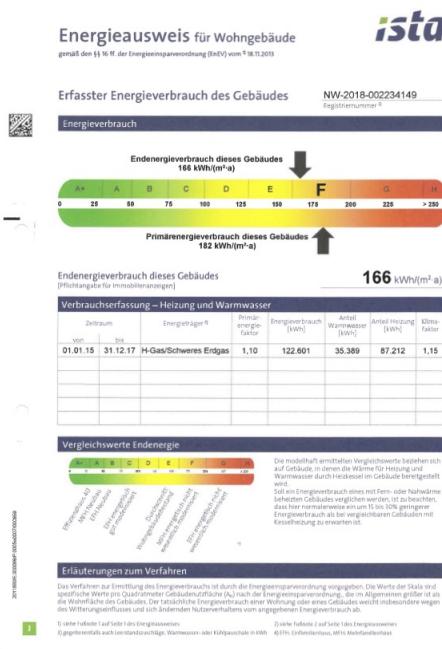
Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



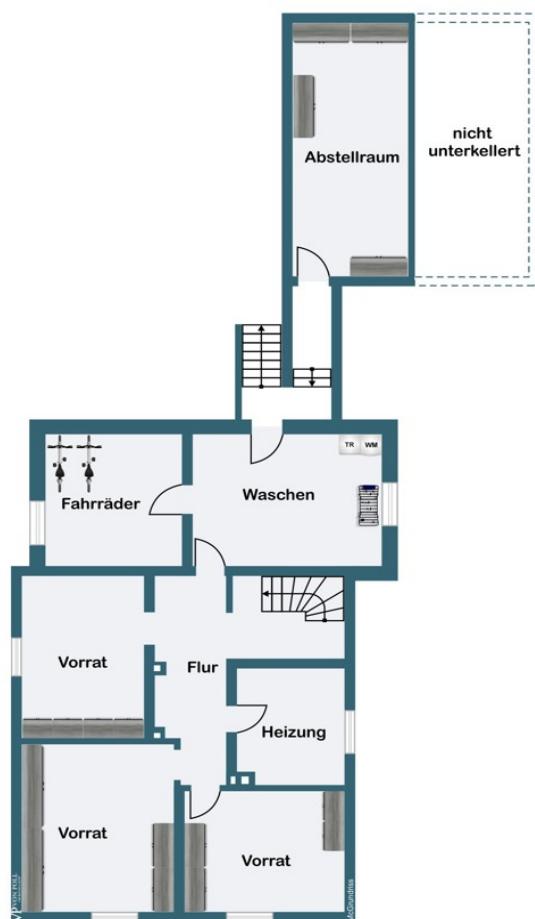
Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

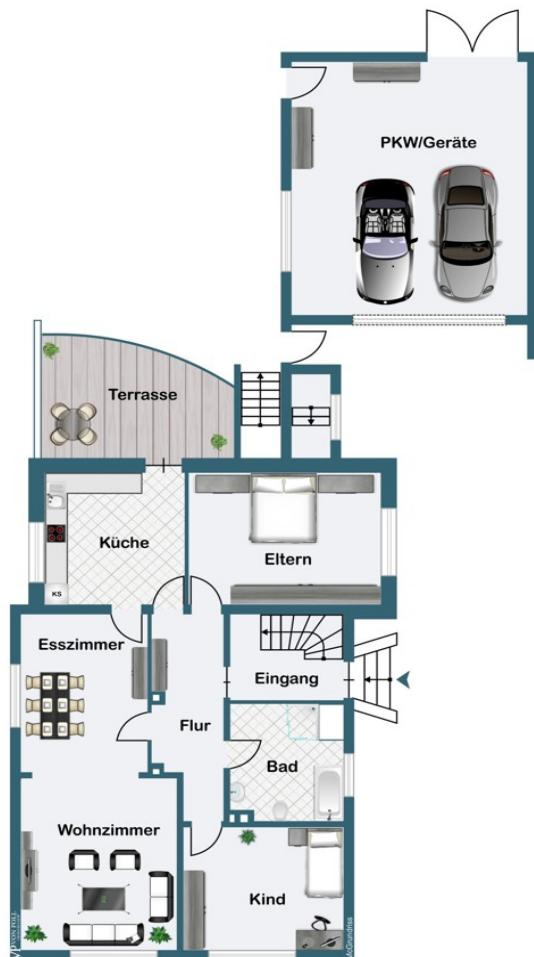
## Die Immobilie

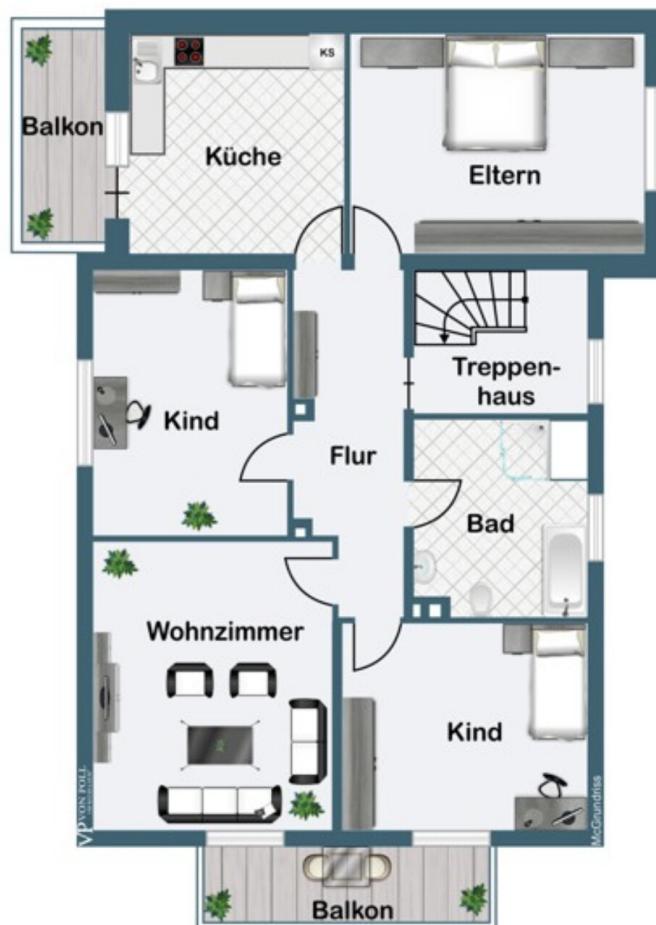


Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Grundrisse







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

**Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:  
Reinhold Daut & Julian Daut  
Shop: 05241 - 211 99 90

Zentrumsnahes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und Außenpool

Im Jahr 1955 wurde das Haus als Einfamilienhaus gebaut. Zu einem Zweifamilienhaus wurde es erst durch den Umbau 1980.

Im Jahre 1955/1980 wurde dieses Haus auf einem ca. 781 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage erbaut. Es erfolgte 1980 ein Anbau zur Erweiterung der Wohnfläche. Ebenso wurden in diesem Jahr die Doppelgarage inkl. Unterkellerung der Garage und der Pool im Garten erstellt.

Insgesamt verfügt die Immobilie über ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich grundrissgleich auf das Erd- und Obergeschoss verteilt. Ausbaupotenzial findet sich im Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in:  
Wohn-Esszimmer mit Durchgang zur Küche, 1 Elternschlafzimmer, 1 Kinderzimmer und ein großes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC, die Küche mit Zugang zu dem Außenbereich mit Terrasse und Pool.  
\*\*Das Erdgeschoss ist frei und kann von den neuen Eigentümern bezogen werden.

Das Obergeschoss, von der Grundfläche gleich, wird etwas anders genutzt.  
Hier gibt es keinen Durchbruch, sondern ein zweites Kinderzimmer und statt der Terrasse finden Sie hier außerdem zwei Balkone und ist aktuell vermietet.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und mit dem beheizbaren Pool bestückt.

Die Liegenschaft verfügt über ein großes Kellergeschoss mit vielen Räumen und einer zusätzlichen Abstellfläche.  
Abgerundet wird das Angebot mit der Doppelgarage (vermietet) und Freiplätzen in der Einfahrt.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS

- Flurbereich
- Küche
- Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Terrasse
- Garten
- Außenpool
- Doppelgarage mit Platz für Werkzeuge

### OBERGESCHOSS

- Flurbereich
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 2 Balkone

### DACHGESCHOSS

- Ausbaureserve

### KELLERGESCHOSS

- 5 Kellerräume - unterschiedliche Nutzung
- 1 Heizungskeller
- weitere Abstellbereiche

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: 25220074 - 33332 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 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: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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: 25220074 - 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)