

Gütersloh – Spexard

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Zweifamilienhaus | ruhig wohnen in gewachsener Wohnlage

Objektnummer: 25220068



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

KAUFPREIS: 305.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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

Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25220068                  |
| Wohnfläche   | ca. 110,19 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                         |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1985                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 305.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 115.60 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 24.07.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2015              |

Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

# Die Immobilie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.10.2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registriernummer:** NW-2025-00586964      **3**

**Energieverbrauch**  
Treibhausgasemissionen 27,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m²·a)  
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 115,6 kWh/(m²·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 197,8 kWh/(m²·a)  
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 115,6 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum von | bis        | Energetische <sup>1</sup> | Primärenergieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima Faktor |      |
|--------------|------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|------|
| 01.01.2021   | 31.12.2024 | Energie E                 | 1,10                         | 104888                  | 28180                | 76028        | 1,23 |
|              |            |                           |                              |                         |                      |              |      |
|              |            |                           |                              |                         |                      |              |      |
|              |            |                           |                              |                         |                      |              |      |
|              |            |                           |                              |                         |                      |              |      |

☐ weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

| A | B  | C  | D  | E   | F   | G   | H   |
|---|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 200 |

Die Modellzahl ermöglicht Vergleichswerte, beachten sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäude bereitgestellt wird. Soll der Energieverbrauch eines mit einem oder mehreren bestehenden Gebäuden verglichen werden, ist zu beachten, dass hier vorzugsweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

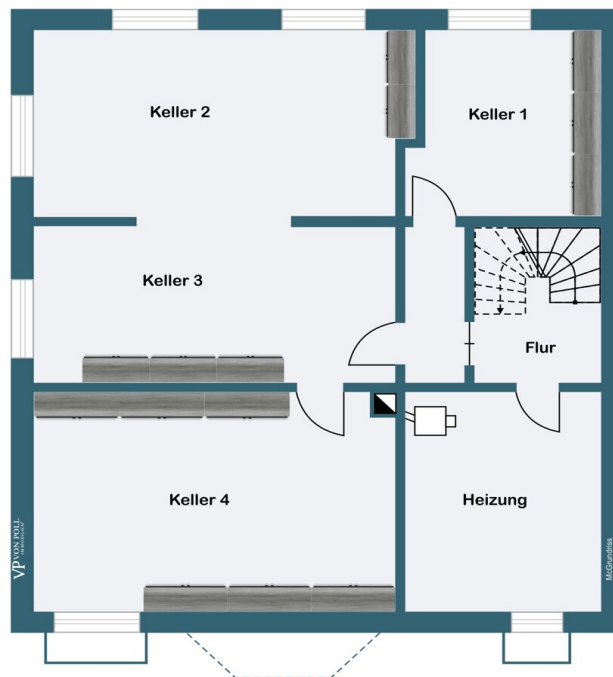
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieausweises ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q<sub>ne</sub>) nach dem GEG, die in Abhängigkeit des Gebäudes, des individuellen Energieverbrauchs eines Gebäudes sowie insbesondere wegen des Wärmeverlusts und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch abweichen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberwärtig auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh  
© 2023 Energieausweis, VPP Immobilien  
Insgesamt Seiten 40, Versionen 1.0.1



Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## 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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Großzügige 4-Zimmer-DG-Wohnung im Zweifamilienhaus | ruhig wohnen in gewachsener Wohnlage

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1985 und bietet auf etwa 110,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Raumangebot für vielfältige Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung präsentiert sich mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei mögliche Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Der Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia mit westlicher Ausrichtung. Machen Sie Ihre Loggia zum zweiten Wohnzimmer und lassen Sie hier den Abend bei einem Glas Wein ausklingen.

Die großzügig geschnittene Küche befindet sich separat vom Wohnbereich, die mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist und viel Platz für gemeinsames Kochen generiert.

Komfort verspricht auch das Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Die Fußbodenheizung, die auf dieser Etage verbaut wurde, sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohngefühl in allen Räumen.

Abrundend dazu verfügt der Spitzboden über praktische Staufläche.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein privater Kellerraum, der Ihnen weiteren Platz für Hobby und Vorräte bietet, sowie ein Carport.

Mit einer optimalen Raumgestaltung, einer ruhigen Lage und funktionalen Ausstattungsmerkmalen präsentiert sich diese Wohnung als Ihr neues Zuhause.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Eigentumswohnung persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Ausstattung und Details

### AUF EINEN BLICK

- Zweifamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung aus 1985
- ca. 110,19 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer zur freien Verfügung und der Wohn-Essbereich
- Einbauküche inklusive E-Geräte
- Fußbodenheizung (bis auf ein Kinderzimmer)
- Loggia mit westlicher Ausrichtung
- Staufläche im Spitzboden
- 1 privater Kellerraum
- Gasheizung von Viessmann aus 2015
- Carport

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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Alles zum Standort

Zahlreiche Freizeitaktivitäten stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung: Von ausgedehnten Fahrradtouren entlang der typischen Emslandschaft und den angrenzenden Feldern bis hin zu den Sportstätten in der Umgebung wie dem Spexarder Sportplatz oder dem nahegelegenen Golfclub Isselhorst. Von Spexard aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge machen, etwa in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, zum Shopping nach Gütersloh-Mitte oder in die OWL Arena in Halle (Westf.).

Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah: durch die gute Anbindung an die B61 sind Sie schnell in der Gütersloher Innenstadt, in ca. 35 Minuten in Bielefeld und in ca. 45 Minuten in Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen dank der Anbindung über die B61 ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das gesamte Umland und die Region. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.

Der Ortsteil Spexard ist an das gut ausgebaute Stadtbusnetz Gütersloh angeschlossen. Über die Stadtbuslinien erreichen Sie schnell den Gütersloher Hauptbahnhof, der mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen ist.

Objektnummer: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25220068 - 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)