

Gütersloh - Spexard

# Mit Liebe modernisieren und Großes daraus machen

Objektnummer: 26220039



[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: 26220039 - 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: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220039	Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnfläche	ca. 252,6 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2000
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1954	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	161.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## Die Immobilie





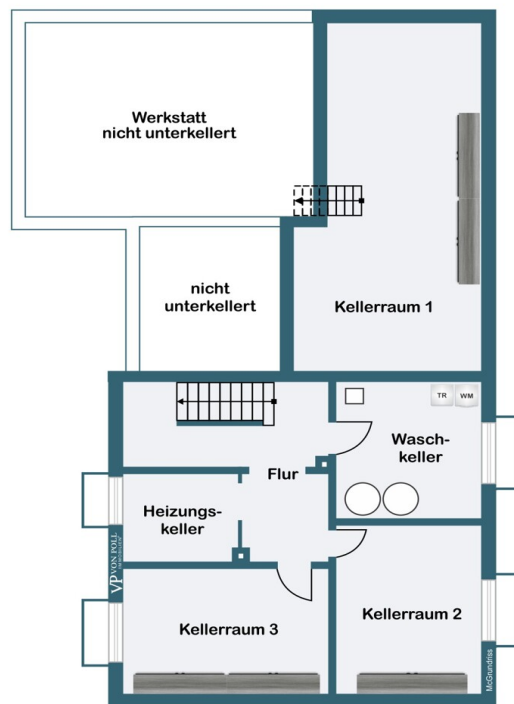
Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

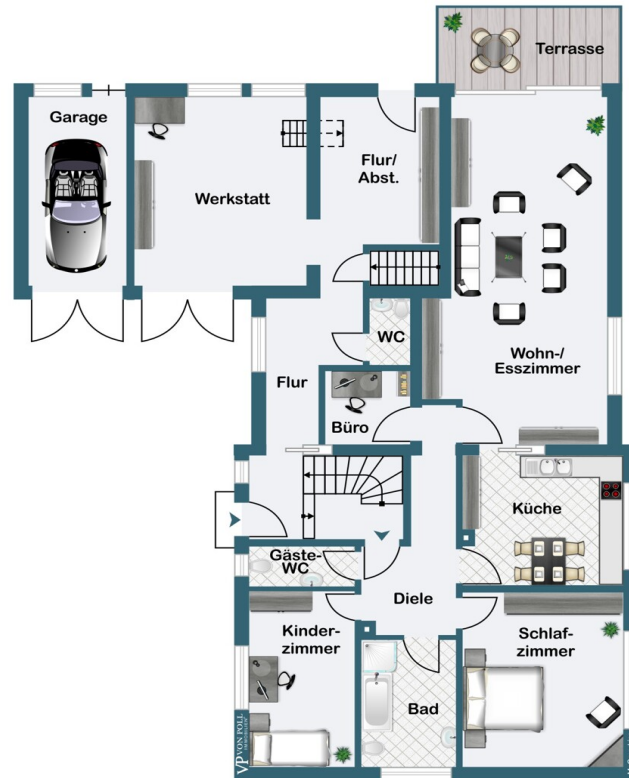
## Die Immobilie

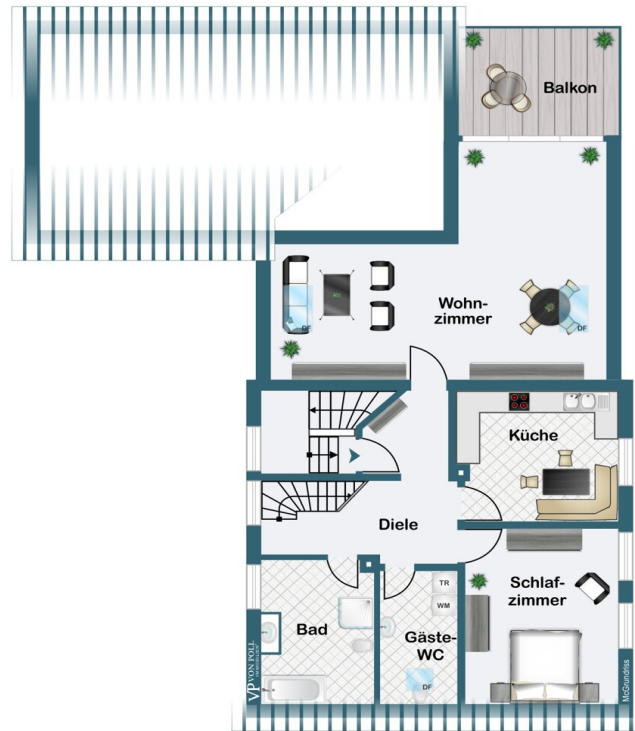


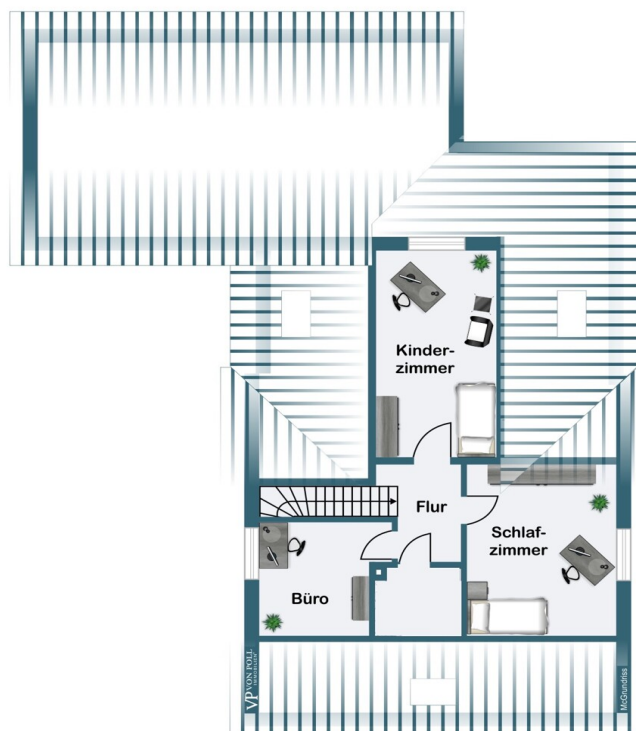
Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard

## 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: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert durch  
Alexander Klimitz & Laura Stolke  
Büro: 05241 – 21 19 99 0

Mit Liebe modernisieren und Großes daraus machen

In einer gewachsenen Wohnlage präsentiert sich dieses großzügige Zweifamilienhaus mit angrenzender Werkstatt als Immobilie mit außergewöhnlich viel Raum, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial. Mit einer Wohnfläche von rund 253 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.049 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, große Familien oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine solide Grundsubstanz. Gleichzeitig sollten Käufer einplanen, dass an mehreren Stellen Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Genau darin liegt jedoch die besondere Chance: Wer Freude daran hat, Bestehendes weiterzuentwickeln und eigene Wohnideen zu verwirklichen, findet hier die passende Grundlage. Mit handwerklichem Geschick, kreativen Konzepten und einem Blick für Potenziale kann aus diesem Haus ein ganz besonderes Zuhause entstehen.

Um die Möglichkeiten der Immobilie besser sichtbar zu machen, wurden neben den Originalaufnahmen teilweise auch KI-gestützte Visualisierungen in das Exposé aufgenommen. Diese dienen ausschließlich der Inspiration und sollen aufzeigen, wie einzelne Bereiche nach einer Modernisierung oder Neugestaltung wirken könnten. So lässt sich leichter erkennen, welches Potenzial in diesem Haus steckt und wie attraktiv die Räume mit neuen Ideen zur Geltung kommen können.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Flur, von dem aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Hier stehen Ihnen ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC, eine Küche sowie ein großzügiges Wohn-Esszimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Kinder-Gäste oder Homeoffice Bereich. Über einen weiteren Flur gelangen Sie sowohl in den Keller als auch direkt in den Werkstattbereich. Die großzügige Werkstatt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über ein eigenes WC. Zusätzlichen Stauraum schafft die Lagerfläche oberhalb der Werkstatt.

Das Obergeschoss eignet sich ideal als eigenständige Wohneinheit und eröffnet damit

**interessante Perspektiven für Mehrgenerationenwohnen oder eine Vermietung. Hier befinden sich ein Flur, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner, eine große Wohnküche, ein Wohn-Esszimmer sowie ein Schlafzimmer. Ein besonderer Pluspunkt ist die große Dachterrasse, der den Wohnbereich angenehm erweitert.**

**Im Dachgeschoss stehen ein Flur sowie drei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden und schaffen zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Ein Kleines Bad rundet die Etage ab.**

**Auch das Kellergeschoss bietet reichlich Nutzfläche. Neben drei Kellerräumen stehen ein Heizungskeller beziehungsweise Technikraum sowie ein Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet damit viel Platz für Vorräte, Hobbys und Lagermöglichkeiten.**

**Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die Individualität und Entwicklungspotenzial miteinander verbindet, sollten Sie dieses Objekt näher kennenlernen.**

**Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung ist nur mit Finanzierungsbestätigung möglich. Bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu VON POLL FINANCE her.**

**Objektnummer: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## **Ausstattung und Details**

### **AUF EINEN BLICK**

**Ein Zuhause mit Potenzial für mehrere Generationen & großem Garten**

- Grundstück ca. 1.049 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 253 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1954
- Zweifamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung
- Mehrgenerationenwohnen möglich
- Werkstatt als Geschäftshaus nutzbar
- 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-WCs mit Tageslicht
- 1 WC im Werkstattbereich
- Großer Garten mit Terrassenbereich
- Großer Balkon im Obergeschoss 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 und 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 / Technikraum
- 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: 26220039 - 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: 26220039 - 33332 Gütersloh - Spexard**

## **Sonstige Angaben**

### **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: 26220039 - 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)**