

Gütersloh – Innenstadt

## Well-laid-out terraced house in a quiet residential area | Fitted kitchen | Approx. 25 m<sup>2</sup> expansion potential

Property ID: 24220031a



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 196 m<sup>2</sup>

Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 24220031a                 |
| Living Space         | ca. 126,85 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 4                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1976                      |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Purchase Price                | 299.000 EUR  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Refurbishment | 2002   |
| Condition of property         | Well-maintained  |
| Construction method           | Solid  |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                               |

Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Energy Data

|                                |                 |  |                           |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 175.08 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 22.10.2034      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1976                      |

Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## The property



Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## The property



Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## The property



**Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## A first impression

This property is presented to you by: Julian Daut & Laura Stolke Office: +49 5241 211 99 90 Well-laid-out terraced house in a quiet residential area | Fitted kitchen | Approx. 25 m<sup>2</sup> expansion potential This terraced house was built in 1976 on a plot of approx. 196 m<sup>2</sup> and offers approx. 127 m<sup>2</sup> of living space. The property comprises a total of 4 rooms, a large living/dining area, a kitchen with space for a breakfast table, 3 bedrooms, a guest WC, and a renovated bathroom. There is a balcony on the upper floor and a terrace with a garden. The ground floor features a classic layout with an entrance hall with cloakroom space, a large living/dining area with access to the terrace and garden, a kitchen with room for a small breakfast table, and a guest WC with natural light. The upper floor consists of a master bedroom with access to the balcony, 2 children's bedrooms, and a new family bathroom with natural light and a walk-in shower. Should you require additional space, the attic can easily be converted into living space – creating even more usable area. Enjoy your terrace with its electric awning and the garden whenever you like – design, plan, and create a new home for your family. Further storage options are available in the basement, which, in addition to the utility room (heating and laundry), offers a further storage room and a larger hobby room. Your vehicle can be conveniently parked on the street. If you think this could be your new home, we look forward to meeting you. Please understand that only written inquiries with a complete address and telephone number can be processed. A viewing can only take place with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.



Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Details of amenities

Das wird Sie erwarten:

- Reihennittelhaus
- Baujahr 1976
- Grundstück ca. 196 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 127 m<sup>2</sup>
- ausbaufähiger Dachboden / wohnliche Nutzfläche
- insgesamt 4 Zimmer
- Wohn-Esszimmer
- Einbauküche mit evtl. Erweiterungspotenzial
- 3 Schlafzimmer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- modernisiertes Familienbad mit Dusche
- Balkon am angrenzenden Schlafzimmer & Kinderzimmer
- Terrasse mit Abstellraum
- Garten - klein und fein
- Technik / Heizungs- und Waschraum
- Vorratskeller
- Hobbyraum

### ERDGESCHOSS

- Diele
- Küche
- Wohn-Esszimmer mit Gartenzugang & Abstellraum
- Gäste-WC

### OBERGESCHOSS

- 3 Schlafzimmer mit teilweise Balkonzugang
- modernes Tageslichtbad mit Dusche

### DACHGESCHOSS

- Ausbaureserve

### KELLERGESCHOSS

- Heizungskeller/Technik/Waschkeller/Trockenkeller
- Anschlusskeller
- Hobbyraum

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. Für die Richtigkeit des Energieausweise wird keine Gewähr übernommen.

**Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## All about the location

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.

Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 175.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
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 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.



Property ID: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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