

Gütersloh – Spexard

Spacious 4-room apartment in a two-family house | quiet living in an established residential area

Property ID: 25220068



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 305.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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

Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

At a glance

Property ID	25220068
Living Space	ca. 110 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	305.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

The property



Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

The property



Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

The property



Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

The property



Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

The property



Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

The property



Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

The property

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

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

Energieverbrauch
Treibhausgasemissionen 27,7 kg CO₂-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	Energiegröße ¹	Primärenergieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima Faktor
01.01.2021	31.12.2024	Endenergie E	1,10	104888	28180	76028	1,23

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ²

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.
Bei der Energieeffizienzklasse wird mit dem oder mehreren beheizten 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

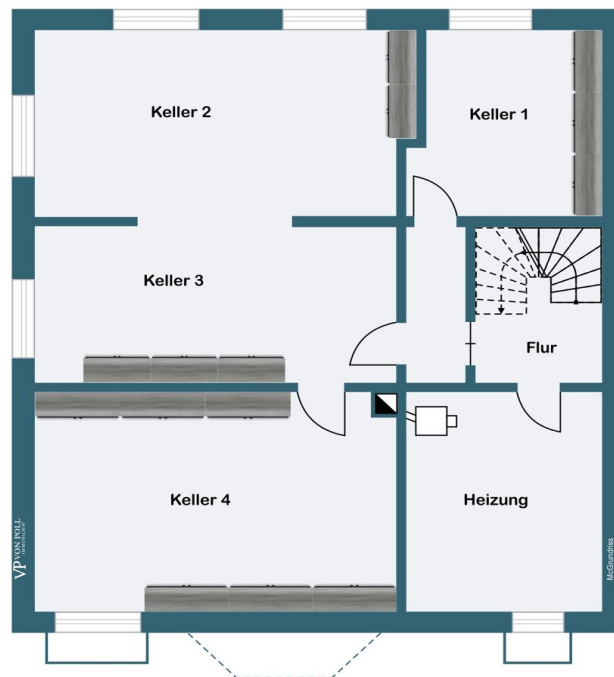
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieausweises ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q_{ne}) nach dem GEG, die in Abhängigkeit des Gebäudes, des individuellen Energieverbrauchs eines Gebäudes selbst insbesondere wegen des Wärmeverlusts und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh
© 2023 Energieausweis, VPE-Verfahren
Insgesamt Seiten 40, Versionen 1.0.1



Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

A first impression

This property is presented to you by: Julian Daut & Laura Stolke Office: +49 5241 211 99 90 Spacious 4-room penthouse apartment in a two-family house | quiet living in an established residential area This well-maintained penthouse apartment is located in a two-family house built in 1985 and offers approximately 110 m² of living space, providing comfortable accommodation for a variety of living needs. The apartment features a total of four rooms, including three potential bedrooms that can be flexibly used as children's rooms, offices, or guest rooms. The living and dining area forms the heart of the apartment. Generous windows provide pleasant natural light and create a welcoming atmosphere. From here, you have direct access to the covered, west-facing loggia. Make your loggia your second living room and enjoy a glass of wine there in the evening. The generously sized kitchen is separate from the living area and is equipped with functional fitted units, offering plenty of space for cooking together. Comfort is also promised by the bright bathroom, which is equipped with both a bathtub and a shower. Underfloor heating on this floor ensures even heat distribution and a comfortable living environment in all rooms. The attic provides practical storage space. Further amenities include a private cellar, offering additional space for hobbies and supplies, as well as a carport. With its optimal layout, quiet location, and functional features, this apartment presents itself as your new home. We look forward to showing you this apartment in person and are happy to arrange a viewing appointment. 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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Details of amenities

AUF EINEN BLICK

- Zweifamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung aus 1985
- ca. 110 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.

Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

All about the location

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.

Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m²*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.

Property ID: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com