

Gütersloh – Innenstadt

Jornada de puertas abiertas sábado 13 de
diciembre de 2025 | 10:00 a 13:00 | Kleiststraße 12,
33330 Gütersloh

Número de propiedad: 25220021A



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 847 m²

Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25220021A
Superficie habitable	ca. 145 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	159.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.04.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad



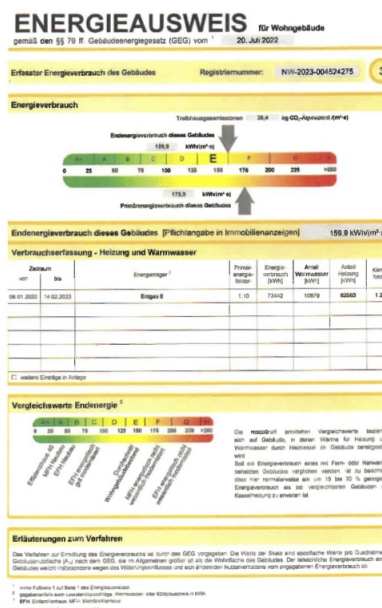
Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Una primera impresión

Esta propiedad es presentada por: Sr. Philipp Schremmer y Sra. Laura Stolke Teléfono: +49 5241 21 19 99 0 Puertas Abiertas Sábado, 13 de diciembre de 2025 | 10:00 a 13:00 | Kleiststraße 12, 33330 Gütersloh Idilio familiar junto al parque Mohns | Encantadora casa unifamiliar en una tranquila zona residencial En una de las zonas residenciales más solicitadas de Gütersloh, a pocos pasos del verde y extenso parque Mohns, se encuentra esta casa unifamiliar, que ha sido el hogar amoroso de una familia desde 1980, un lugar que ofrece paz y seguridad, pero que está cerca de la vida de la ciudad, una combinación poco común que le da a la propiedad un valor excepcional. Los alrededores se caracterizan por senderos bien mantenidos, jardines maduros y un ambiente donde los niños pueden jugar con seguridad y las familias pueden relajarse. Incluso el vestíbulo de entrada le da la bienvenida con un ambiente cálido y acogedor, haciéndole sentir como en casa. Desde aquí, la vista se abre al luminoso salón-comedor, donde los grandes ventanales capturan la luz del sol durante todo el día. El acceso directo a la terraza cubierta amplía el espacio habitable al exterior, ideal para largas tardes de verano, celebraciones de cumpleaños o momentos de tranquilidad con una copa de vino. La cocina contigua, con un pequeño rincón de desayuno, es el corazón de la casa, un espacio donde se han celebrado conversaciones, rituales diarios e historias familiares durante décadas. La planta baja se complementa con una habitación versátil, ideal como despacho o habitación de invitados, un luminoso aseo de cortesía y un práctico trastero. En la planta superior, se despliega el refugio privado de la familia. El espacioso dormitorio principal y dos acogedores dormitorios infantiles comparten acceso a la logia protegida, que se ilumina con suavidad por la mañana e invita a la tranquila contemplación de la naturaleza por la noche. El espacioso baño familiar, con luz natural, ofrece espacio para las rutinas diarias y momentos de profunda relajación. La propiedad de aproximadamente 847 m² ofrece una auténtica sensación de libertad. El jardín está cuidadosamente diseñado, con rincones encantadores, prados abiertos, una pequeña parcela privada para autosuficiencia y mucho espacio para jugar, relajarse o desarrollar nuevas ideas. Aquí se pueden crear rincones favoritos que una familia atesorará durante muchos años. Una práctica caseta de jardín ofrece espacio para guardar diversas herramientas y equipos de jardinería. El sótano revela el lado práctico de la casa: varios trasteros y cuartos de servicio, un lavadero y una sauna privada con ducha, que aportan un toque de vacaciones a la vida cotidiana en los días fríos. El sistema de calefacción central se reemplazó recientemente en 2023. En general, la casa se encuentra en muy buen estado, pero ofrece margen de modernización: una oportunidad para modernizarla y aprovechar al máximo su ubicación única. Invertir en esta propiedad sin duda merece la pena. Un garaje y plazas de aparcamiento adicionales facilitan la vida diaria. Esta casa

no es una obra nueva, sino un lugar lleno de calidez, potencial y futuro, ideal para quienes buscan un verdadero hogar en una ubicación privilegiada. Envíenos solo consultas por escrito con su dirección completa y número de teléfono. Podemos concertar visitas previa presentación de comprobante de financiación. Si necesita ayuda, con gusto le pondremos en contacto con VON POLL FINANCE.

Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Detalles de los servicios

AUF EINEN BLICK

Einfamilienhaus in sehr ruhiger & kinderfreundlicher Lage am Mohns Park

- Grundstück - Bodenrichtwert (m² liegt derzeit bei 560 €)
- Baujahr 1980
- ca. 847 m² Grundstück (bestehend aus 2 Flurstücken)
- ca. 146 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- überdachte Südterrasse / Freisitz
- Loggia
- Gartenhaus
- Vollkeller
- Sauna mit Duschbereich
- Waschkeller
- 3 Kellerräume zur freien Verfügung
- 1 Garage
- zusätzliche Stellplätze in der Hofeinfahrt
- liebevoll angelegter Garten

ERDGESCHOSS

- großer Dielenbereich mit Garderobe
- Wohn-Esszimmer mit Zugang Terrasse und in den Garten
- geräumige Einbauküche mit Frühstückstisch
- 1 Homeoffice / Gästezimmer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Abstellraum / Hauswirtschaftsraum

OBERGESCHOSS

- großzügiges Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Familienbad mit Badewanne und Tageslicht
- Loggiazugang von allen Zimmern
- Diele
- Bodenraum - ausbaufähig

SPITZBODEN

- weitere Stauflächen

KELLERGESCHOSS

- 1 Heizungskeller
- 4 Kellerräume
- Saunabereich mit Dusche

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.

Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Todo sobre la ubicación

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, Tönnies, Beckhoff 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.

Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 159.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com