

Gütersloh – Innenstadt

## Maison bifamiliale idéalement située avec un beau jardin et une piscine extérieure

CODE DU BIEN: 25220074



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

PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 781 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25220074                         |
| Surface habitable      | ca. 193 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 8                                |
| Chambres à coucher     | 5                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1955                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 470.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2013                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Balcon                  |

CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Gaz                  |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 27.09.2028           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 166.00 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                   | F                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1955                                     |



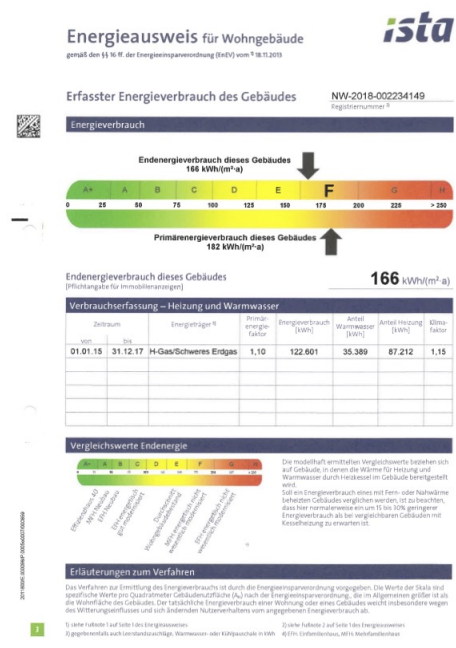
CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La propriété





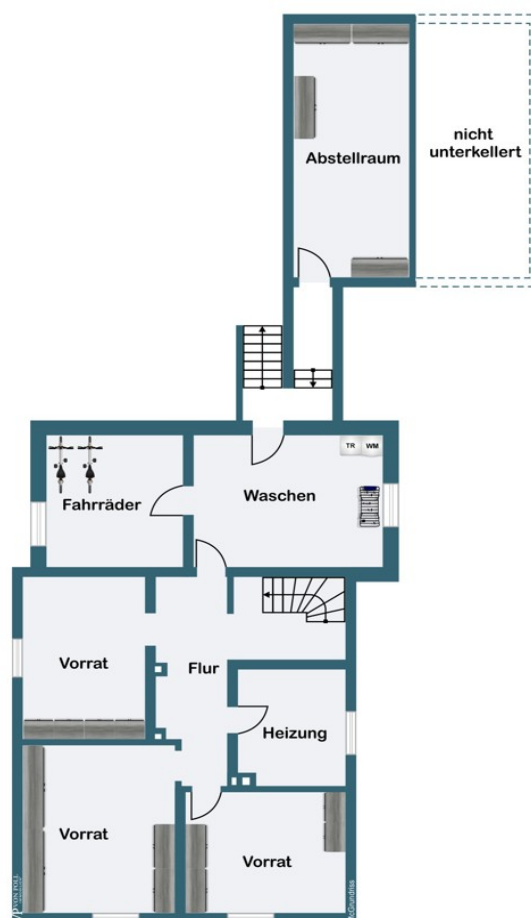
CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété

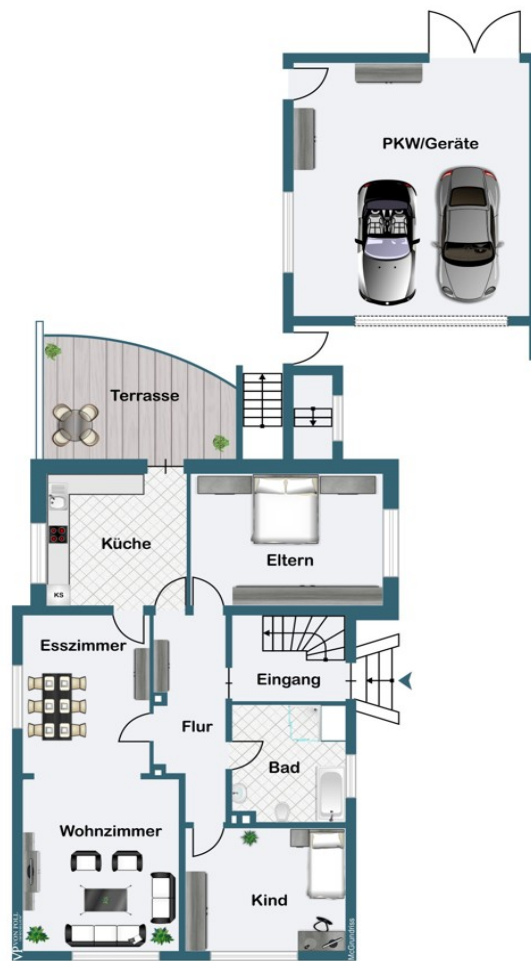


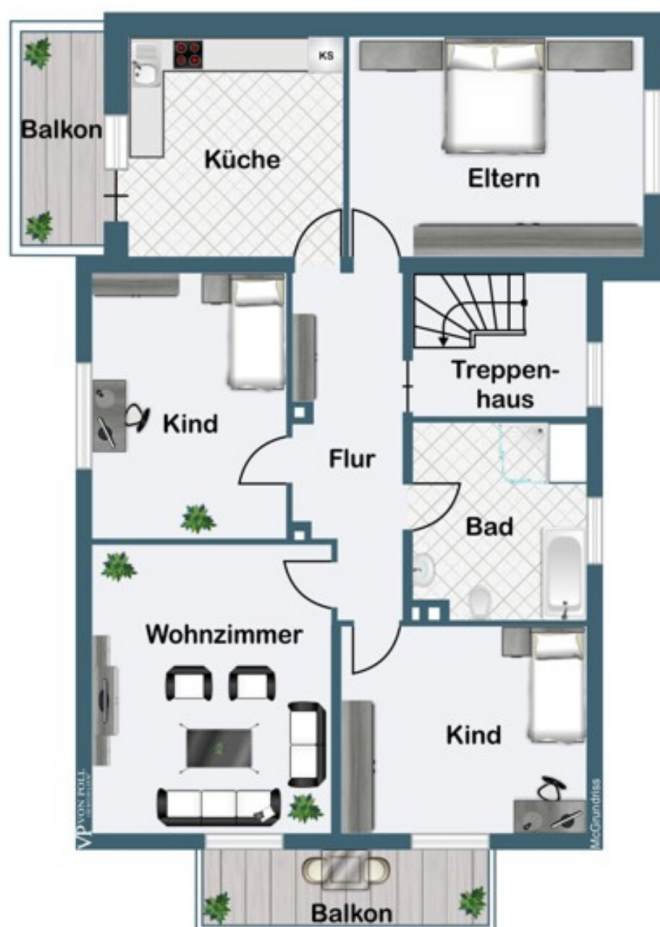
CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Reinhold Daut & Julian Daut Shop : +49 5241 211 99 90. Maison bifamiliale idéalement située avec un beau jardin et une piscine extérieure. Construite initialement comme maison individuelle en 1955, elle a été transformée en maison bifamiliale en 1980. Érigée entre 1955 et 1980 sur un terrain d'environ 781 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel calme, la maison a été agrandie en 1980 afin d'augmenter sa surface habitable. Également en 1980, un garage double avec sous-sol et une piscine ont été ajoutés dans le jardin. La propriété offre une surface habitable totale d'environ 193 m<sup>2</sup>, répartie équitablement entre le rez-de-chaussée et l'étage. Les combles offrent un potentiel d'aménagement. Le rez-de-chaussée comprend : un séjour/salle à manger avec accès à la cuisine, une chambre parentale, une chambre d'enfant et une grande salle de bains lumineuse avec douche, baignoire et WC. La cuisine donne accès à l'espace extérieur comprenant une terrasse et une piscine. Le rez-de-chaussée est libre et prêt à accueillir ses nouveaux propriétaires. L'étage, de même surface au sol, présente une configuration légèrement différente. Au lieu d'une porte communicante, il abrite une deuxième chambre d'enfant et, au lieu d'une terrasse, deux balcons (actuellement loués). Le jardin, facile d'entretien, comprend une piscine chauffée. La propriété bénéficie d'un grand sous-sol avec de nombreuses pièces et un espace de rangement supplémentaire. Un garage double (actuellement loué) et des places de parking dans l'allée complètent ce bien. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de recevoir votre demande. Pour toute demande, veuillez nous contacter. Les demandes doivent impérativement comporter vos coordonnées complètes, y compris un numéro de téléphone. Veuillez noter que les visites sont soumises à la présentation d'une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous vous mettrons en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Détails des commodités

### ERDGESCHOSS

- Flurbereich
- Küche
- Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Terrasse
- Garten
- Außenpool
- Doppelgarage mit Platz für Werkzeuge

### OBERGESCHOSS

- Flurbereich
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 2 Balkone

### DACHGESCHOSS

- Ausbaureserve

### KELLERGESCHOSS

- 5 Kellerräume - unterschiedliche Nutzung
- 1 Heizungskeller
- weitere Abstellbereiche

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.



**CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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 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.

**CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
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.

CODE DU BIEN: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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