

Gütersloh – Innenstadt

Visite libre le samedi 13 décembre 2025 | de 10h00  
à 13h00 | Kleiststraße 12, 33330 Gütersloh

CODE DU BIEN: 25220021A



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

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 847 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25220021A                     |
| Surface habitable      | ca. 145 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1980                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 749.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon        |

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.04.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 159.90 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                                        |

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# La propriété



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß des §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Erhebter Energieverbrauch des Gebäudes: **155,9 kWh/m² a** Registrierungsnummer: **NW-2023-00524275** **3**

**Energieverbrauch**

Trübungsparameter: **38,8** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (kWh/m² a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **155,9 kWh/m² a**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **173,8 kWh/m² a**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: **155,9 kWh/m² a**

**Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum   | in         | Energiegehalt | Primärenergie | Energieverbrauch | Anteil Heizung | Anteil Warmwasser | Anteil Kessel |
|------------|------------|---------------|---------------|------------------|----------------|-------------------|---------------|
| von        | bis        |               | (kWh)         | (kWh)            | (%)            | (%)               | (%)           |
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | Stapel 8      | 1,00          | 7000             | 100%           | 0%                | 0%            |

(\*) weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie**

Die nachfolgend aufgeführten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, die einem ähnlichen Heizungs- und Warmwassersystem unterliegen. Die Werte sind in kWh/m² a angegeben. Die Werte sind in kWh/m² a angegeben. Die Werte sind in kWh/m² a angegeben.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieausweises ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Energieausweise sind pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (P<sub>g</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der berechnete Energieverbrauch eines Gebäudes wird mit dem Vergleichswert des Referenzgebäudes verglichen und wird in der Energieausweise angegeben.

1. unter Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2. Gebäudewert nach dem GEG vorgegeben, wenn keine Energieausweise in kWh  
3. GEG vorgegeben, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes  
4. unter Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : M. Philipp Schremmer et Mme Laura Stolke. Téléphone : +49 5241 21 19 99 0. Portes ouvertes : samedi 13 décembre 2025 | 10h00 à 13h00 | Kleiststraße 12, 33330 Gütersloh. Un havre de paix familial près du parc Mohns | Charmante maison individuelle dans un quartier résidentiel calme. Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Gütersloh, à deux pas du vaste et verdoyant parc Mohns, cette maison individuelle a été le foyer chaleureux d'une famille depuis 1980. Un lieu où règnent calme et sécurité, tout en étant proche de la ville – une combinaison rare qui confère à ce bien une valeur exceptionnelle. Les environs se caractérisent par des allées bien entretenues, des jardins arborés et une atmosphère propice à la détente et aux jeux en toute sécurité pour les enfants. Dès l'entrée, l'atmosphère chaleureuse et accueillante vous fera vous sentir immédiatement chez vous. De là, la vue s'ouvre sur le lumineux séjour-salle à manger, où de grandes fenêtres captent la lumière du soleil tout au long de la journée. L'accès direct à la terrasse couverte prolonge l'espace de vie vers l'extérieur – un lieu idéal pour les longues soirées d'été, les fêtes d'anniversaire ou les moments de calme autour d'un verre de vin. La cuisine attenante, avec son petit coin repas, est le cœur de la maison, un espace où se sont déroulés, depuis des décennies, conversations, rituels quotidiens et histoires de famille. Le rez-de-chaussée comprend également une pièce polyvalente, parfaite comme bureau ou chambre d'amis, des toilettes lumineuses et un débarras pratique. À l'étage, se dévoile l'espace privé de la famille. La spacieuse chambre parentale et deux chambres d'enfants confortables partagent un accès à la loggia abritée, baignée d'une douce lumière le matin et propice à la contemplation de la nature le soir. La salle de bains familiale, spacieuse et baignée de lumière naturelle, offre un espace pour les routines quotidiennes et les moments de profonde détente. Cette propriété d'environ 847 m<sup>2</sup> offre un véritable sentiment de liberté. Le jardin, aménagé avec soin, offre des recoins enchanteurs, des prairies ouvertes, un petit potager privé pour l'autosuffisance et un vaste espace pour jouer, se détendre ou laisser libre cours à son imagination. Ici, il est possible de créer des coins privilégiés que la famille chérira pendant de nombreuses années. Un abri de jardin fonctionnel permet de ranger outils et équipements de jardinage. Le sous-sol révèle le côté pratique de la maison : plusieurs pièces de rangement et de service, une buanderie et un sauna privé avec douche, pour une touche de détente au quotidien lors des journées froides. Le système de chauffage central a été récemment remplacé en 2023. Dans l'ensemble, la maison est en très bon état, tout en offrant un potentiel de modernisation : l'opportunité de l'adapter avec soin aux exigences actuelles et de tirer pleinement parti de son emplacement exceptionnel. Investir dans cette propriété est assurément judicieux. Un garage et des places de parking supplémentaires facilitent le quotidien. Cette maison

n'est pas une construction neuve, mais un lieu chaleureux, plein de potentiel et d'avenir – idéal pour ceux qui recherchent un véritable foyer dans un emplacement de choix. Veuillez nous adresser vos demandes par écrit, en indiquant votre adresse complète et votre numéro de téléphone. Nous pouvons organiser des visites sur présentation d'une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous serons heureux de vous mettre en relation avec VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Détails des commodités

### 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.

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 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, 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.

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 159.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25220021A - 33330 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)