Gütersloh – Innenstadt

Gemütliche Doppelhaushälfte für 1 oder 2 Familien | Terrasse und Garage in ruhiger Lage

??????? ????????: 25220027

www.von-poll.com

???? ??????: 290.000 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 531 m²

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25220027
?????????	ca. 140 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????	2
???? ??????????	1938
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	290.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2010
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.04.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	134.30 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1938

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

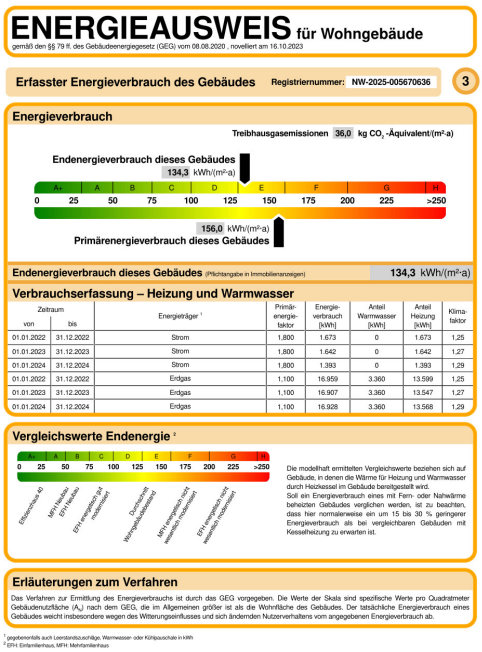
?? ???????

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005670636 — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 36,0 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 134,3 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

156,0 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 134,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2022	31.12.2022	Strom	1,800	1.673	0	1.673	1,25
01.01.2023	31.12.2023	Strom	1,800	1.642	0	1.642	1,27
01.01.2024	31.12.2024	Strom	1,800	1.393	0	1.393	1,29
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,100	16.959	3.360	13.599	1,25
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,100	16.907	3.360	13.547	1,27
01.01.2024	31.12.2024	Erdgas	1,100	16.928	3.360	13.568	1,29

Vergleichswerte Endenergie [2]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht modernisiert | EFH energetisch nicht modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

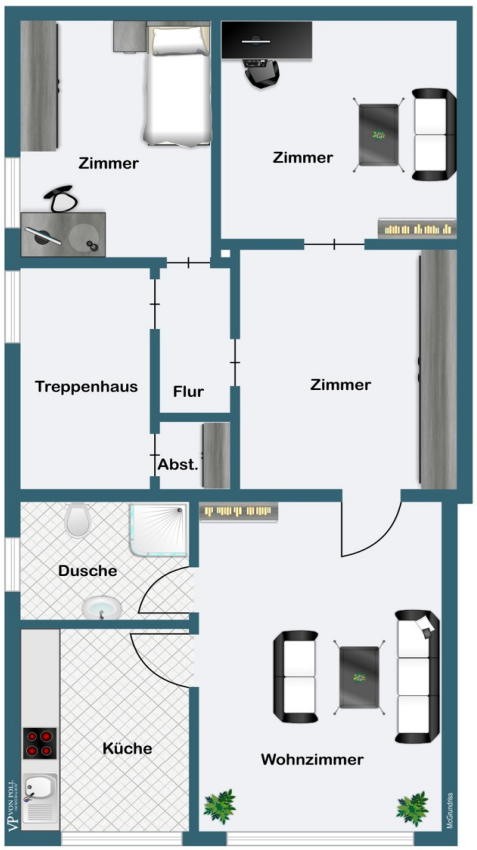
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlbauschale in kWh
[2] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

??????


Zimmer
Zimmer
Treppenhaus
Flur
Zimmer
Abst.
Dusche
Küche
Wohnzimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

??? ????? ????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Reinhold Daut Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 21 51 98 14 Gemütliches Doppelhaus für 1 oder 2 Familien | Terrasse und Garage in ruhiger Lage Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage, die im Jahr 1938 erbaut wurde, später kamen Anbauten hinzu. Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus traditionellem Charme und funktionalen Räumlichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von ca. 531 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² verteilt auf 7 Zimmer, eignet sich das Haus hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf ausreichend Platz und eine flexible Raumgestaltung legen. Die Etagen sind unterschiedlich ausgebaut, sodass Familienmitglieder eine eigene »Wohnung« im Haus beziehen könnten. Das Erdgeschoss ist der zentrale Wohnbereich des Hauses. Hier findet sich genügend Raum für einen einladenden Wohn-Essbereich, der viel Tageslicht erhält. Die angrenzende Küche, mit Zugang zum Garten, präsentiert sich praktisch geschnitten und ermöglicht effizientes Arbeiten und gemeinsames Kochen. Ein modernes Familienbad rundet das Erdgeschoss ab. Der große Garten bietet zusätzlichen Platz, um Natur zu genießen und sich von den Anstrengungen des Alltags zu erholen. Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich weitere Wohnräume. Hierzu zählt unter anderem ein großes Schlafzimmer. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Eine zweite Küche, kann, wenn gewünscht Ihren Platz finden. Im Dachgeschoss finden Sie individuell nutzbare Möglichkeiten, die vielfältigen Bedürfnissen gerecht werden. Ob als Hobbyraum, zusätzliches Schlafzimmer oder Rückzugsort. Die Immobilie verfügt über zwei moderne Badezimmer, die sich durch ihre zeitgemäße Ausstattung und praktische Details auszeichnen. Der Teilkeller bietet zusätzlich Stauraum und sorgt somit für Ordnung und Übersicht. In puncto Parkmöglichkeiten bietet dieses Haus sowohl eine geräumige Garage als auch einen Stellplatz in der Hofeinfahrt. Diese Merkmale garantieren stressfreies Parken und eine direkte Erreichbarkeit des Hauses. Das gesamte Objekt vermittelt aufgrund seines Baujahres den Charakter vergangener Baukunst, wurde aber durch verschiedene Maßnahmen stets gepflegt und instand gehalten. Interessenten, die eine Immobilie mit Geschichte und Potenzial suchen, finden hier ein Zuhause, das sowohl durch seine Lage als auch seine Aufteilung überzeugt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können. Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ??? ???????

AUF EINEN BLICK:
- Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage mit großem Platzangebot
- Baujahr 1938
- ca. 531 m² Grundstücksfläche
- ca. 140 m² Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 2 Bäder
- weitere Abstellbereiche im Spitzboden
- Terrasse
- Garage
- Stellplatz in der Hofeinfahrt
- Teilkeller

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.

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 134.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25220027 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com