

Gütersloh – Innenstadt

Familienidylle am Mohns Park | Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25220021A



www.von-poll.com

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 847 m²

??????? ???????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25220021A
????????????	ca. 145 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	3
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	1980
?????? ??????????????	2 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ????????	749.000 EUR
??????	??????????????
	??????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ???????????????	2023
?????????	?????????
??????????????	
?????????	?????????, WC
	??????????????,
	????????, ??????,
	???????????

???????? ??????????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	159.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	27.04.2033	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	???????????? ????????????? ???????????	E
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1980

???????? ?????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????



??????? ???????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



???????? ?????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????



???????? ?????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



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

Erhebter Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2023-00524275 3

Energieverbrauch

Trübungsparameter 38,8 kg CO₂-Äquivalent (kWh/m²)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 183,8 kWh/m²

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 173,8 kWh/m²

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 183,8 kWh/m²

Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	in	Energiegehalt	Primärenergie	Energieverbrauch	Anteil Heizung	Anteil Warmwasser	Keine Angabe
01.01.2023	31.12.2023	Stages 6	1,00	7440	100%	100%	1,00

(*) weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Die nachfolgend genannten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen intensive für Heizung und Warmwasser durch Heizenergie im Gebäude bereitgestellt wird. Bei ein Energieverbrauch eines mit Fern-Wärme bezugsgebundenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei unabhängigen Gebäuden mit Raumheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Stages sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der berechnete Energieverbrauch eines Gebäudes wird mit dem GEG verglichen und wird in der Tabelle angegeben. Der berechnete Energieverbrauch ist:

1. unterhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

2. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

3. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

4. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

5. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

6. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

7. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

8. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

9. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

10. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

11. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

12. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

13. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

14. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

15. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

16. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

17. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

18. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

19. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

20. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

21. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

22. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

23. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

24. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

25. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

26. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

27. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

28. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

29. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

30. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

31. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

32. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

33. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

34. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

35. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

36. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

37. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

38. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

39. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

40. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

41. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

42. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

43. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

44. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

45. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

46. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

47. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

48. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

49. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

50. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

51. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

52. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

53. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

54. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

55. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

56. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

57. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

58. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

59. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

60. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

61. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

62. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

63. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

64. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

65. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

66. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

67. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

68. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

69. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

70. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

71. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

72. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

73. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

74. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

75. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

76. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

77. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

78. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

79. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

80. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

81. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

82. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

83. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

84. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

85. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

86. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

87. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

88. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

89. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

90. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

91. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

92. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

93. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

94. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

95. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

96. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

97. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

98. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

99. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

100. oberhalb 1,00 kWh/m²: das Energieverbrauchs

??????? ???????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



??????? ???????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Herrn Philipp Schremmer & Frau Laura Stolke
Telefon: 05241 - 21 19 99 0

Familienidylle am Mohns Park | Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

In einer der begehrtesten Wohnlagen Güterslohs, nur wenige Schritte vom grünen, weitläufigen Mohns Park entfernt, liegt dieses Einfamilienhaus, das seit 1980 einer Familie ein liebevolles Zuhause war - ein Ort, der Ruhe schenkt, Geborgenheit ausstrahlt und dennoch nah am städtischen Leben liegt – ein seltenes Zusammenspiel, das dem Grundstück einen außergewöhnlich hohen Wert verleiht.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wegen, gewachsenen Gärten und einer Atmosphäre, in der Kinder sicher spielen und Familien aufatmen können.

Schon die Diele empfängt Sie mit einer warmen Selbstverständlichkeit, die sich wie ein Ankommen anfühlt. Von hier öffnet sich der Blick in das helle Wohn-Esszimmer, in dem große Fenster den ganzen Tag über Sonnenlicht einfangen. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen – ein Ort für lange Sommerabende, Geburtstagsrunden oder stille Momente bei einem Glas Wein. Die angrenzende Küche mit kleinem Frühstücksplatz ist ein Herzstück des Hauses, ein Raum, in dem über Jahrzehnte Gespräche, Alltagsrituale und Familiengeschichten ihren Platz hatten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer, ein helles Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss entfaltet sich der private Rückzugsbereich der Familie. Das großzügige Elternschlafzimmer und zwei gemütliche Kinderzimmer teilen sich den Zugang zur geschützten Loggia, die morgens von weichem Licht erfüllt wird und abends zum stillen Beobachten der Natur einlädt. Das geräumige, tagesbelichtete Familienbad bietet Platz für die kleinen Routinen des Alltags und die großen Entspannungsmomente.

Das rund 847 m² große Grundstück ist ein echtes Stück Freiheit. Der Garten ist liebevoll angelegt, mit verwünschten Ecken, offenen Wiesenflächen, kleiner privater Ackerfläche zur Selbstversorgung sowie viel Platz für Spiel, Erholung oder neue Ideen. Hier entstehen Lieblingsplätze, die eine Familie über viele Jahre begleiten können.

Eine funktionale Gartenhütte bietet Platz für diverse Gartengeräte etc..

Im Untergeschoss zeigt das Haus seine funktionale Seite: mehrere Abstell- und Vorratsräume, ein Waschraum und eine private Sauna inkl.Dusche, die an kalten Tagen einen Hauch von Urlaub in den Alltag bringt. Die Zentralheizung wurde erst 2023 erneuert. Insgesamt befindet sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand, dennoch bietet es Raum für Modernisierungen – eine Chance, es behutsam in die Gegenwart zu führen und seinen besonderen Standortwert optimal zu nutzen. Hier lohnt es sich ganz sicher in die Zukunft zu investieren.

Mit Garage und zusätzlichen Stellplätzen wird der Alltag mühelos ergänzt. Dieses Haus ist kein Neubau, aber ein Ort voller Wärme, Potenzial und Zukunft – ideal für Menschen, die ein echtes Zuhause in einer erstklassigen Lage suchen.

Bitte senden Sie uns nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Anschrift und Ihrer Telefonnummer.

Besichtigungen können wir gerne nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung vereinbaren. Sollten Sie hierzu noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu VON?POLL?FINANCE für Sie her.

??????? ???????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

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.

??????? ???????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

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.

??????? ???????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

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.

??????? ???????: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

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

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com