

Gütersloh – Innenstadt

Megtekintés szombaton, 2025. december 13-án |
10:00-13:00 | Kleiststraße 12, 33330 Gütersloh

VP azonosító: 25220021A



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 847 m²

VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Áttekintés

VP azonosító	25220021A
Hasznos lakótér	ca. 145 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	749.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.04.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	159.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



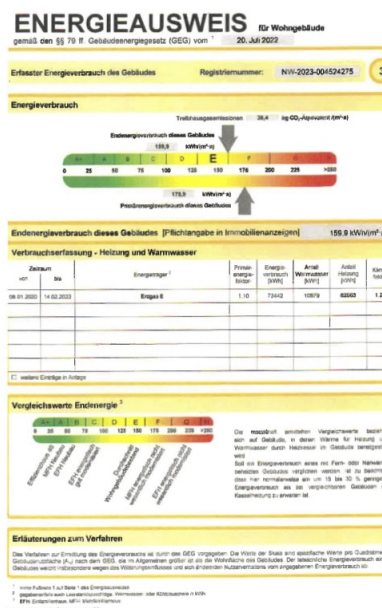
VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Az első benyomás

Az ingatlant bemutatja: Philipp Schremmer úr és Laura Stolke asszony Telefon: +49 5241 21 19 99 0 Nyílt nap 2025. december 13., szombat | 10:00 - 13:00 | Kleiststraße 12, 33330 Gütersloh Családi idill a Mohns Park mellett | Bájos családi ház egy csendes lakóövezetben Gütersloh egyik legkeresettebb lakóövezetében, a tágas, zöld Mohns Parktól mindössze pár lépésre található ez a családi ház, amely 1980 óta egy család szereto otthona – egy hely, amely nyugalmat és biztonságot kínál, mégis közel van a városi élethez – ez a ritka kombináció kivételes értéket kölcsönöz az ingatlanoknak. A környezetet jól karbantartott ösvények, érett kertek és olyan légkör jellemzi, ahol a gyerekek biztonságosan játszhatnak, a családok pedig pihenhettek. Már a bejárat is meleg, barátságos hangulattal fogadja Önt, így otthon érezheti magát. Innen a kilátás a világos nappali-étkezőbe nyílik, ahol a nagy ablakokon keresztül egész nap beáramlik a napfény. A fedett teraszra vezető közvetlen kijárat kiterjeszti a lakóteret a szabadba – egy hely hosszú nyári estékre, születésnap ünnepségekre vagy egy pohár borral eltöltött csendes pillanatokra. A szomszédos konyha egy kis reggelizosarokkal a ház szíve, egy olyan tér, ahol évtizedek óta zajlanak beszélgetések, napi rituálék és családi történetek. A földszintet egy rugalmasan alakítható szoba egészíti ki, amely ideális irodaként vagy vendégszobaként, egy világos vendég WC és egy praktikus tárolóhelyiség. Az emeleten a család privát pihenője bontakozik ki. A tágas hálószoba és a két hangulatos gyerekszoba közös hozzáféréssel rendelkezik a fedett loggiához, amelyet reggel lágy fénnel tölt meg, este pedig a természet csendes szemlélésére csábít. A tágas, természetes megvilágítású családi fürdőszoba teret kínál a mindennapi rutinoknak és a mély kikapcsolódás pillanatainak. A körülbelül 847 m²-es ingatlan igazi szabadságérzetet kínál. A kert szépen parkosított, varázslatos sarkokkal, nyílt rétekkel, egy kis privát parcellával az önellátáshoz, és rengeteg helytel a játékhoz, a pihenéshez vagy az új ötletekhez. Itt olyan kedvenc helyek alakíthatók ki, amelyeket egy család évekig dédélgethet. Egy funkcionális kerti fészert tárolási lehetőséget biztosít különféle kerti szerszámok és felszerelések számára. Az alagsor a ház praktikus oldalát mutatja be: számos tároló és háztartási helyiség, mosókonyha, valamint egy zuhanyzó, privát szauna, amely a hideg napokon egy kis nyaralást csempész a mindennapokba. A központi futási rendszert nemrég, 2023-ban cserélték. Összességében a ház nagyon jó állapotban van, mégis teret enged a modernizációnak – lehetőséget ad arra, hogy gondosan a jelenbe hozzák, és a lehető legtöbbet hozzák ki egyedi elhelyezkedéséből. Mindenképpen megéri befektetni ebbe az ingatlanba. A garázs és a további parkolóhelyek megkönnyítik a mindennapokat. Ez a ház nem új építésű, hanem egy melegséggel, lehetőségekkel és jövővel teli hely – ideális azok számára, akik igazi otthont keresnek egy kiváló helyen. Kérjük, csak írásban küldjön nekünk érdeklődést a

teljes címével és telefonszámával. A finanszírozási igazolás bemutatása esetén megszervezzük a megtekintést. Ha ebben segítségre van szüksége, örömmel kapcsoljuk össze a VON POLL FINANCE-szal.

VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com