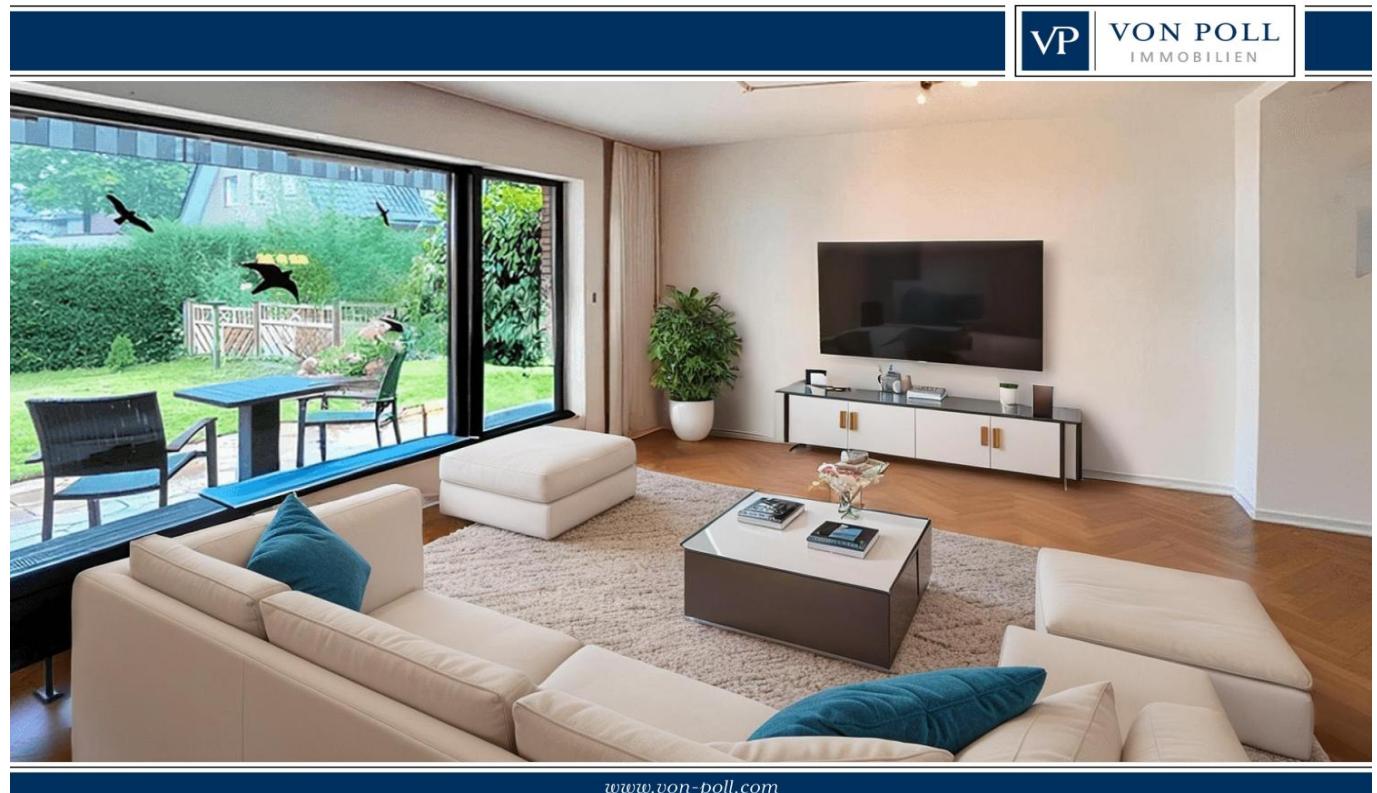


Gütersloh – Innenstadt

# Casa a schiera ben disposta in una tranquilla zona residenziale | Cucina attrezzata | Possibilità di ampliamento di circa 25 m<sup>2</sup>

*Codice oggetto: 24220031a*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,85 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 196 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 24220031a                 |
| Superficie netta    | ca. 126,85 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1976                      |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                  | 299.000 EUR  |
| Casa                               | Villa a schiera centrale   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2002   |
| Stato dell'immobile                | Curato   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                   |

Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 175.08 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.10.2034    | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976                             |

Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Una prima impressione

Questa proprietà vi è presentata da: Julian Daut & Laura Stolke Ufficio: +49 5241 211 99  
90 Casa a schiera ben disposta in una tranquilla zona residenziale | Cucina attrezzata |  
Potenziale di ampliamento di circa 25 m<sup>2</sup> Questa casa a schiera è stata costruita nel  
1976 su un terreno di circa 196 m<sup>2</sup> e offre circa 127 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La proprietà  
comprende un totale di 4 stanze, un'ampia zona soggiorno/pranzo, una cucina con  
spazio per un tavolo per la colazione, 3 camere da letto, un bagno per gli ospiti e un  
bagno ristrutturato. Al piano superiore si trovano un balcone e una terrazza con giardino.  
Il piano terra presenta una disposizione classica con un ingresso con guardaroba,  
un'ampia zona soggiorno/pranzo con accesso alla terrazza e al giardino, una cucina con  
spazio per un piccolo tavolo per la colazione e un bagno per gli ospiti con luce naturale. Il  
piano superiore è composto da una camera da letto principale con accesso al balcone, 2  
camere da letto per bambini e un nuovo bagno di famiglia con luce naturale e cabina  
doccia. Se avete bisogno di ulteriore spazio, la soffitta può essere facilmente convertita in  
spazio abitabile, creando ancora più spazio utilizzabile. Godetevi la vostra terrazza con la  
tenda da sole elettrica e il giardino quando volete: progettate, progettate e create una  
nuova casa per la vostra famiglia. Ulteriori possibilità di stoccaggio sono disponibili nel  
seminterrato, che, oltre al locale tecnico (riscaldamento e lavanderia), offre un ulteriore  
ripostiglio e una sala hobby più ampia. Il vostro veicolo può essere comodamente  
parcheggiato in strada. Se pensate che questa possa essere la vostra nuova casa, non  
vediamo l'ora di incontrarvi. Vi preghiamo di comprendere che saranno elaborate solo  
richieste scritte con indirizzo completo e numero di telefono. La visita può avvenire solo  
previa presentazione di una prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza,  
saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

Das wird Sie erwarten:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1976
- Grundstück ca. 196 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 127 m<sup>2</sup>
- ausbaufähiger Dachboden / wohnliche Nutzfläche
- insgesamt 4 Zimmer
- Wohn-Esszimmer
- Einbauküche mit evtl. Erweiterungspotenzial
- 3 Schlafzimmer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- modernisiertes Familienbad mit Dusche
- Balkon am angrenzenden Schlafzimmer & Kinderzimmer
- Terrasse mit Abstellraum
- Garten - klein und fein
- Technik / Heizungs- und Waschraum
- Vorratskeller
- Hobbyraum

### ERDGESCHOSS

- Diele
- Küche
- Wohn-Esszimmer mit Gartenzugang & Abstellraum
- Gäste-WC

### OBERGESCHOSS

- 3 Schlafzimmer mit teilweise Balkonzugang
- modernes Tageslichtbad mit Dusche

### DACHGESCHOSS

- Ausbaureserve

### KELLERGESCHOSS

- Heizungskeller/Technik/Waschkeller/Trockenkeller
- Anschlusskeller
- Hobbyraum

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.

Für die Richtigkeit des Energieausweise wird keine Gewähr übernommen.

Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 175.08 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh  
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0  
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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