

Gütersloh – Innenstadt

## Casa bifamiliare in posizione centrale con splendido giardino e piscina all'aperto

*Codice oggetto: 25220074*

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 781 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

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

Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220074	Prezzo d'acquisto	470.000 EUR
Superficie netta	ca. 193 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1955	Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage		

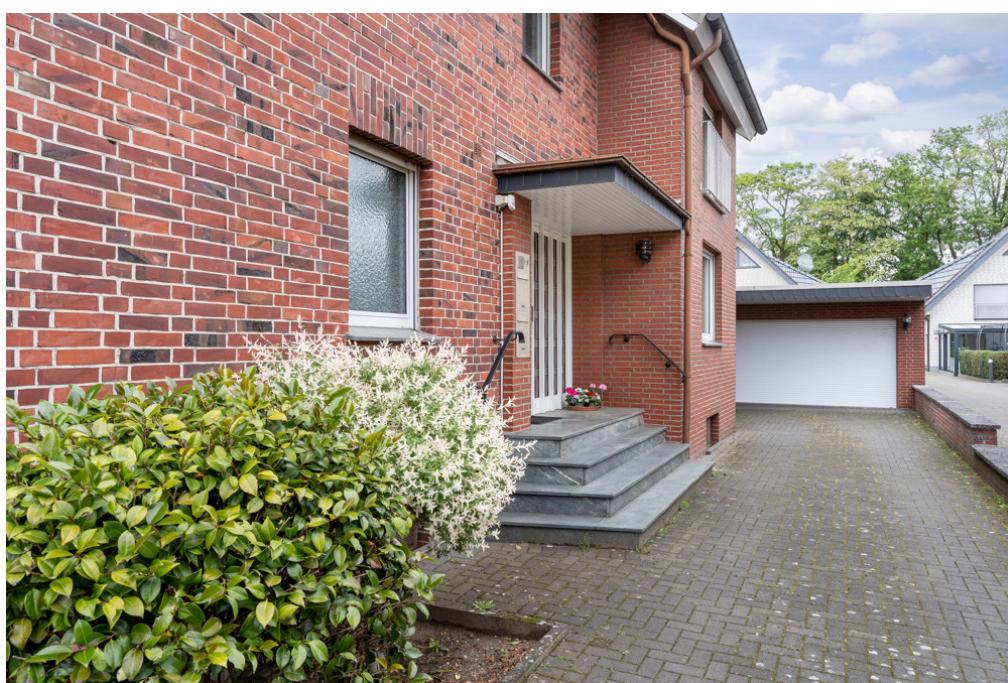
Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.09.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

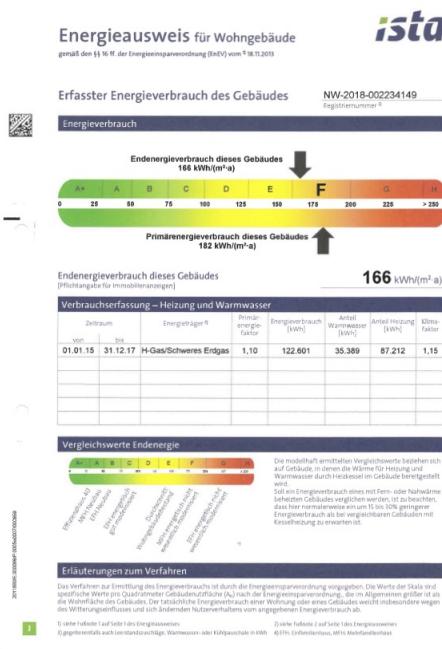
Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



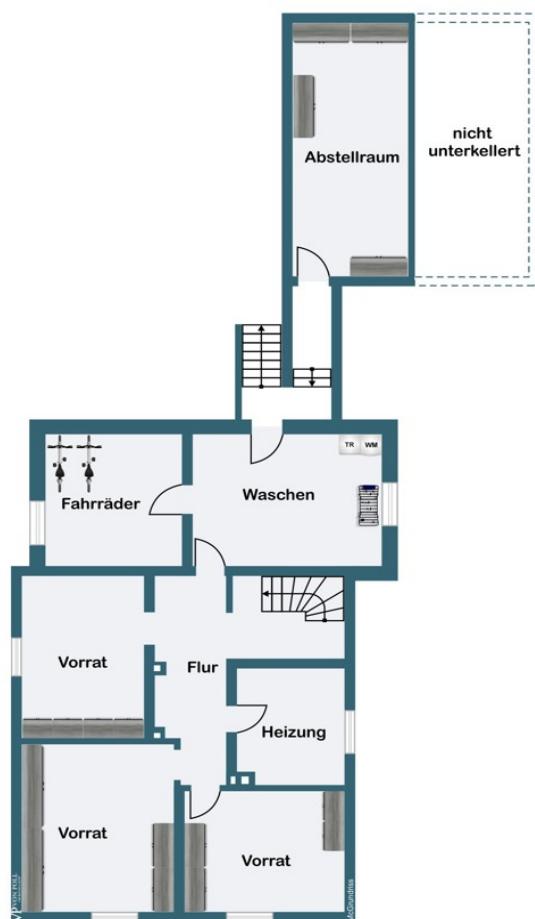
Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

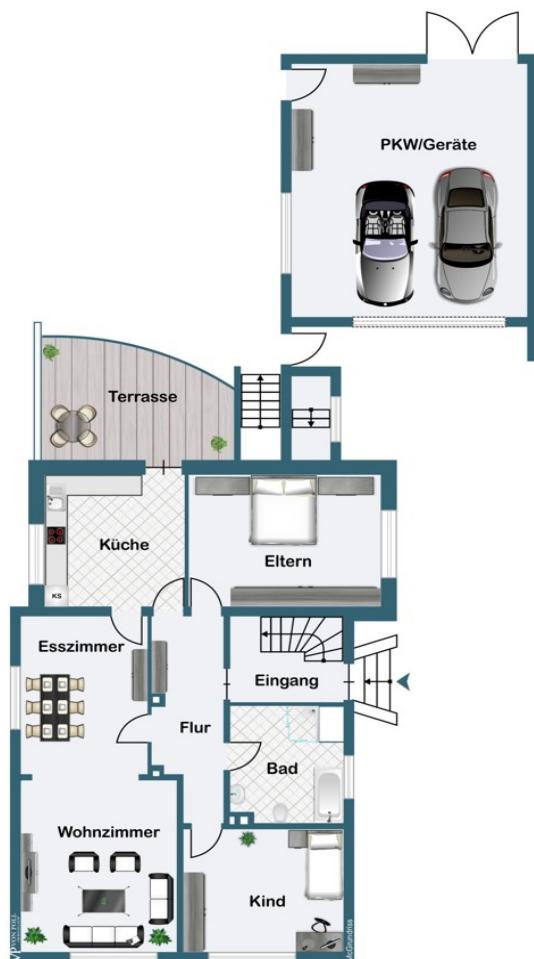
## La proprietà

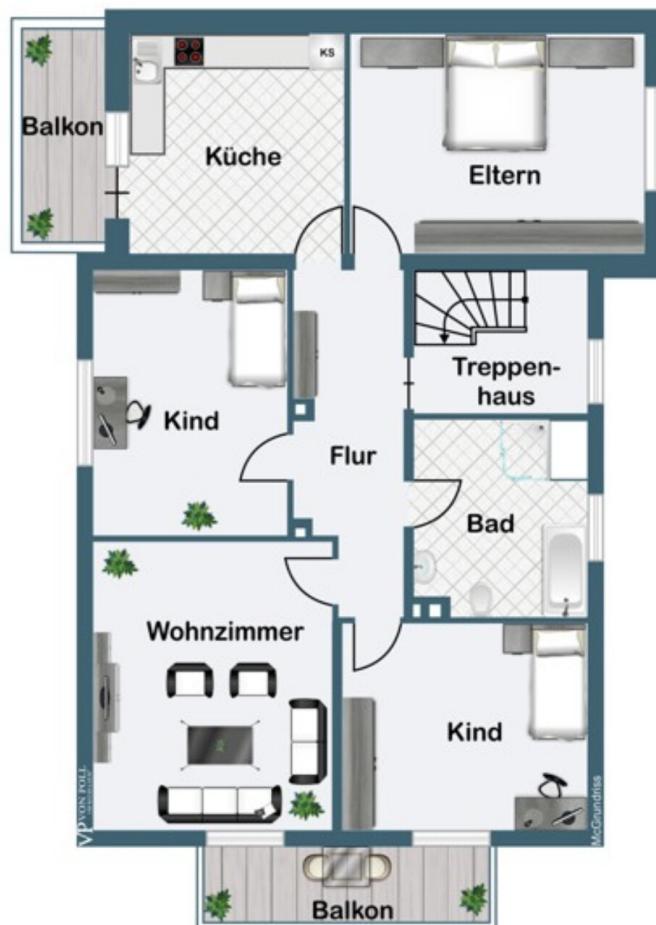


Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Una prima impressione

Questa proprietà vi è presentata da: Reinhold Daut & Julian Daut Negozio: +49 5241 211 99 90 Casa bifamiliare in posizione centrale con uno splendido giardino e piscina all'aperto. La casa è stata originariamente costruita come casa unifamiliare nel 1955. È diventata una casa bifamiliare attraverso una ristrutturazione nel 1980. Costruita tra il 1955 e il 1980 su un terreno di circa 781 m<sup>2</sup> in una tranquilla zona residenziale, la casa è stata ampliata nel 1980 per aumentare la superficie abitabile. Sempre nel 1980, sono stati aggiunti un garage doppio con cantina e una piscina nel giardino. La proprietà offre un totale di circa 193 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti identicamente tra il piano terra e i piani superiori. C'è potenziale per un ampliamento nella mansarda. Il piano terra comprende: un soggiorno/sala da pranzo con accesso alla cucina, una camera da letto principale, una camera per bambini e un ampio bagno con luce naturale, doccia, vasca e WC. La cucina offre accesso all'area esterna con terrazza e piscina. Il piano terra è libero e pronto per essere abitato dai nuovi proprietari. Il piano superiore, con la stessa superficie, viene utilizzato in modo leggermente diverso. Invece di una porta di collegamento, presenta una seconda camera per bambini e, invece di una terrazza, ha due balconi ed è attualmente affittato. Il giardino richiede poca manutenzione e comprende una piscina riscaldata. La proprietà vanta un ampio seminterrato con numerose stanze e ulteriore spazio di stoccaggio. Un garage doppio (attualmente affittato) e posti auto nel vialetto completano l'offerta. Siete incuriositi? Non vediamo l'ora di sentirvi. Le richieste possono essere elaborate solo con informazioni di contatto complete, incluso un numero di telefono. Vi preghiamo di comprendere che le visite sono possibili solo con prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

### ERDGESCHOSS

- Flurbereich
- Küche
- Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Terrasse
- Garten
- Außenpool
- Doppelgarage mit Platz für Werkzeuge

### OBERGESCHOSS

- Flurbereich
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 2 Balkone

### DACHGESCHOSS

- Ausbaureserve

### KELLERGESCHOSS

- 5 Kellerräume - unterschiedliche Nutzung
- 1 Heizungskeller
- weitere Abstellbereiche

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.

**Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

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 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.

Codice oggetto: 25220074 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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: 25220074 - 33332 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)