

Gütersloh – Innenstadt

Visita aperta sabato 13 dicembre 2025 | dalle 10:00
alle 13:00 | Kleiststraße 12, 33330 Gütersloh

Codice oggetto: 25220021A



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 847 m²

Codice oggetto: 25220021A - 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: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220021A
Superficie netta	ca. 145 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	159.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.04.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



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

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

Energieverbrauch

Trübungsparameterwert 38,8 kg CO₂-Äquivalent (MWh/m²)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 183,8 kWh/m²

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 173,8 kWh/m²

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 155,9 kWh/m²

Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	in	Energiegehalt	Primärenergie	Energieverbrauch	Anteil Heizung	Anteil Warmwasser	Keine Angabe
01.01.2023	31.12.2023	Stapel 8	1,00	7000	100%	100%	1,00

(*) weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Die Neubauten sind mit dem GEG verglichen. Die Werte der Bauteile sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Wärmeverluste des Gebäudes. Der relative Energieverbrauch eines Gebäudes wird relativiert wegen des Wärmeverlustes und wird größerer Wärmeverluste von ungenutztem Energieverbrauch.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Bauteile sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Wärmeverluste des Gebäudes. Der relative Energieverbrauch eines Gebäudes wird relativiert wegen des Wärmeverlustes und wird größerer Wärmeverluste von ungenutztem Energieverbrauch.

1. unter Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2. Gebäudewerte sind unter anderem durch die Normen der DIN EN 12526-1 bis 12526-4
3. GEG Gebäudeenergiegesetz
4. Energieverbrauch in kWh/m²

Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Una prima impressione

Questa proprietà vi è presentata da: Sig. Philipp Schremmer e Sig.ra Laura Stolke
Telefono: +49 5241 21 19 99 0 Open House Sabato 13 dicembre 2025 | Dalle 10:00 alle 13:00 | Kleiststraße 12, 33330 Gütersloh Idillio familiare al Mohns Park | Affascinante casa indipendente in una tranquilla zona residenziale In una delle zone residenziali più ambite di Gütersloh, a pochi passi dal verdeggianti e ampio Mohns Park, si trova questa casa indipendente, che è stata la dimora amorevole di una famiglia dal 1980: un luogo che offre pace e sicurezza, ma è vicino alla vita cittadina: una rara combinazione che conferisce alla proprietà un valore eccezionale. I dintorni sono caratterizzati da sentieri ben curati, giardini rigogliosi e un'atmosfera dove i bambini possono giocare in sicurezza e le famiglie possono rilassarsi. Anche l'ingresso vi accoglie con un'atmosfera calda e accogliente, facendovi sentire come a casa. Da qui, la vista si apre sul luminoso soggiorno-sala da pranzo, dove le ampie finestre catturano la luce del sole per tutto il giorno. L'accesso diretto alla terrazza coperta estende lo spazio abitativo all'aperto, un luogo ideale per lunghe serate estive, feste di compleanno o momenti di tranquillità con un bicchiere di vino. La cucina adiacente, con un piccolo angolo colazione, è il cuore della casa, uno spazio dove da decenni si svolgono conversazioni, rituali quotidiani e storie di famiglia. Il piano terra è completato da uno spazio flessibile, ideale come ufficio o camera per gli ospiti, un luminoso bagno per gli ospiti e un pratico ripostiglio. Al piano superiore, si apre il rifugio privato della famiglia. L'ampia camera da letto principale e le due accoglienti camerette condividono l'accesso alla loggia riparata, che al mattino si riempie di luce soffusa e la sera invita alla quiete contemplativa della natura. L'ampio bagno di famiglia, illuminato naturalmente, offre spazio per la routine quotidiana e momenti di profondo relax. La proprietà di circa 847 m² offre un vero senso di libertà. Il giardino è curato con cura, con angoli incantevoli, prati aperti, un piccolo appezzamento privato per l'autosufficienza e tanto spazio per giocare, rilassarsi o trovare nuove idee. Qui si possono creare angoli preferiti che una famiglia può custodire per molti anni. Un funzionale capanno da giardino offre spazio per vari attrezzi e attrezzature da giardinaggio. Il seminterrato rivela il lato pratico della casa: diversi ripostigli e locali di servizio, una lavanderia e una sauna privata con doccia, che aggiungono un tocco di vacanza alla vita quotidiana nelle giornate fredde. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato recentemente sostituito nel 2023. Nel complesso, la casa è in ottime condizioni, ma offre spazio per essere modernizzata: un'opportunità per adattarla con cura al presente e sfruttare al meglio la sua posizione unica. Investire in questa proprietà vale sicuramente la pena. Un garage e posti auto aggiuntivi semplificano la vita quotidiana. Questa casa non è una nuova costruzione, ma un luogo pieno di calore, potenziale e futuro: ideale per chi cerca una vera casa in una posizione privilegiata. Vi

preghiamo di inviarci solo richieste scritte con il vostro indirizzo completo e numero di telefono. Possiamo organizzare visite previa presentazione di una prova di finanziamento. Se hai bisogno di assistenza, saremo lieti di metterti in contatto con VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Dettagli dei servizi

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 Frühstückspatz
- 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.

Codice oggetto: 25220021A - 33330 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, 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.

Codice oggetto: 25220021A - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Codice oggetto: 25220021A - 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