

Gütersloh – Spexard

# Großzügige 4-Zimmer-DG-Wohnung im Zweifamilienhaus | ruhig wohnen in gewachsener Wohnlage

Número da propriedade: 25220068



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

PREÇO DE COMPRA: 305.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Numa vista geral

Número da propriedade	25220068	Preço de compra	305.000 EUR
Área	ca. 110 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1985		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	115.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.07.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## O imóvel



Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## O imóvel



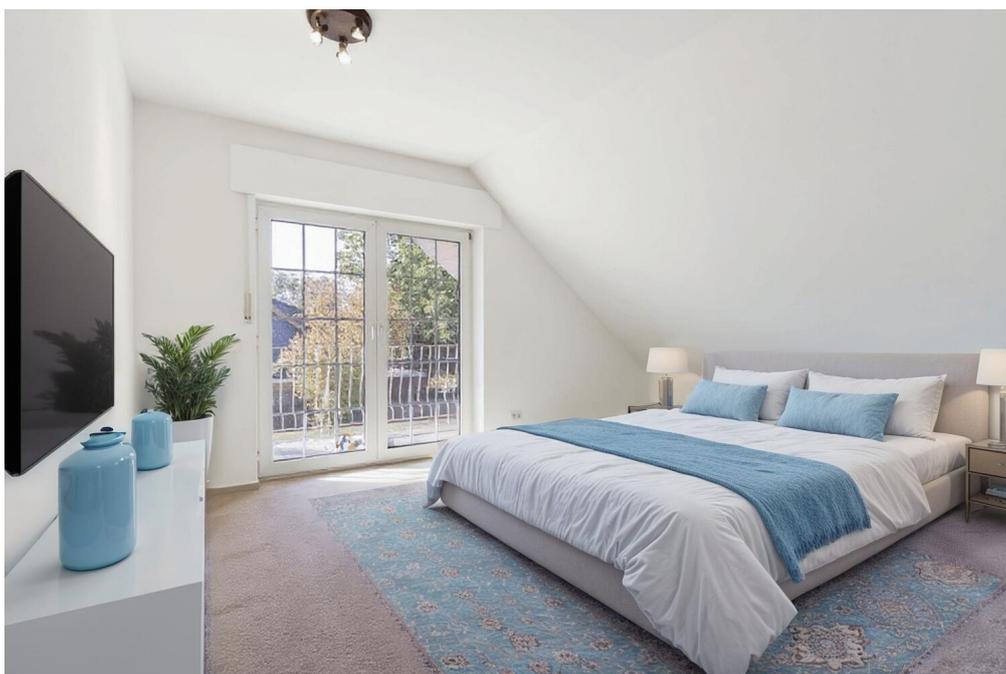
Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## O imóvel



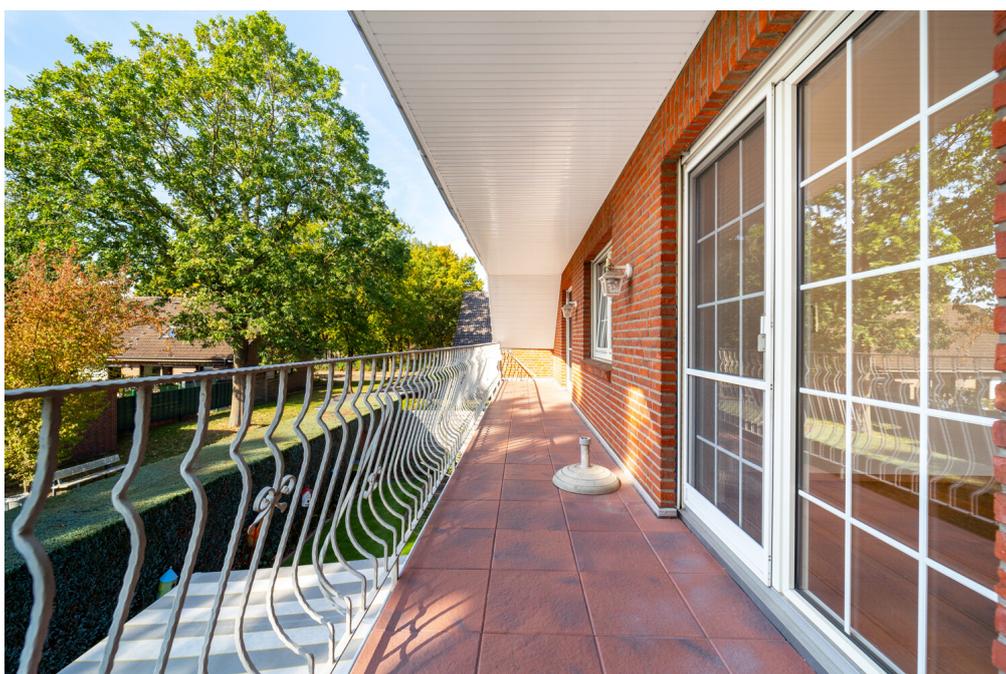
Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## O imóvel



Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## O imóvel



Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## O imóvel



Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

# O imóvel

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: NW-2025-00586864      **3**

---

**Energieverbrauch**

Teilhaugensinstoren: 27,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>-a)  
 Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 115,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a)  
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 197,3 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 115,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energetische <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Kilowatt-Sektor	
01.01.2021	31.12.2024	Endlage E	1,10	10488	28160	76028	1,23

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die niedrigsten ermittelten Vergleichswerte, basieren sich auf Gebäuden, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Holzpellets im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch dieses mit Holz- oder Kohlepellets beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier vornehmlich ein um 10 bis 15 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

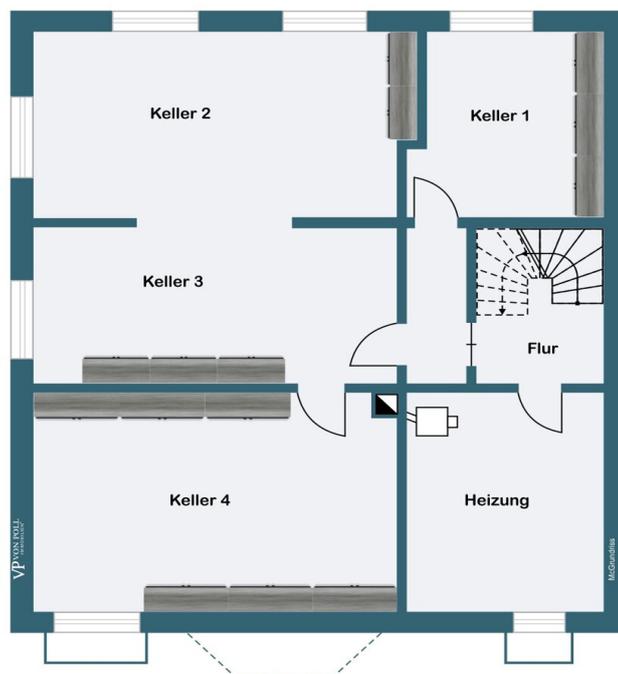
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer als die Nennwerte des Gebäudes, die endliche Energieverbrauch eines Gebäudes weist insbesondere wegen des Wärmeverlustkoeffizienten und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises.  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Kesselzuschläge, Warmwasser- oder Kfz-Zuschläge in kWh.  
 © 2023 Energieausweis, VPE 1, Kennzeichnungsnummer  
 Ingolstadt Software AG, Versionnummer 1.2.1



Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Großzügige 4-Zimmer-DG-Wohnung im Zweifamilienhaus | ruhig wohnen in gewachsener Wohnlage

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1985 und bietet auf etwa 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Raumangebot für vielfältige Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung präsentiert sich mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei mögliche Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Der Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia mit westlicher Ausrichtung. Machen Sie Ihre Loggia zum zweiten Wohnzimmer und lassen Sie hier den Abend bei einem Glas Wein ausklingen.

Die großzügig geschnittene Küche befindet sich separat vom Wohnbereich, die mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist und viel Platz für gemeinsames Kochen generiert.

Komfort verspricht auch das Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Die Fußbodenheizung, die auf dieser Etage verbaut wurde, sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohngefühl in allen Räumen.

Abrundend dazu verfügt der Spitzboden über praktische Staufläche.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein privater Kellerraum, der Ihnen weiteren Platz für Hobby und Vorräte bietet, sowie ein Carport.

Mit einer optimalen Raumgestaltung, einer ruhigen Lage und funktionalen Ausstattungsmerkmalen präsentiert sich diese Wohnung als Ihr neues Zuhause.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Eigentumswohnung persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Detalhes do equipamento

### AUF EINEN BLICK

- Zweifamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung aus 1985
- ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer zur freien Verfügung und der Wohn-Essbereich
- Einbauküche inklusive E-Geräte
- Fußbodenheizung (bis auf ein Kinderzimmer)
- Loggia mit westlicher Ausrichtung
- Staufläche im Spitzboden
- 1 privater Kellerraum
- Gasheizung von Viessmann aus 2015
- Carport

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.

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Tudo sobre a localização

Zahlreiche Freizeitaktivitäten stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung: Von ausgedehnten Fahrradtouren entlang der typischen Emslandschaft und den angrenzenden Feldern bis hin zu den Sportstätten in der Umgebung wie dem Spexarder Sportplatz oder dem nahegelegenen Golfclub Isselhorst. Von Spexard aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge machen, etwa in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, zum Shopping nach Gütersloh-Mitte oder in die OWL Arena in Halle (Westf.).

Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah: durch die gute Anbindung an die B61 sind Sie schnell in der Gütersloher Innenstadt, in ca. 35 Minuten in Bielefeld und in ca. 45 Minuten in Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen dank der Anbindung über die B61 ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das gesamte Umland und die Region. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.

Der Ortsteil Spexard ist an das gut ausgebaute Stadtbusnetz Gütersloh angeschlossen. Über die Stadtbuslinien erreichen Sie schnell den Gütersloher Hauptbahnhof, der mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen ist.

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

Número da propriedade: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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