

Gütersloh – Innenstadt

## Gut aufgeteiltes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage | EBK | ca. 25 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial

????????? ??????????: 24220031a



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 126,85 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 196 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ??? ??????

|                      |                           |                      |                       |
|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 24220031a                 | ????? ???????        | 299.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 126,85 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision       |
| ????? ???????        | ?????????????? ??????     |                      | beträgt 2,75 % (inkl. |
| ?????????            | 4                         |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 3                         |                      | beurkundeten          |
| ??????????           |                           | ????? ?????????????? | Kaufpreises.          |
| ??????????           | 1                         | ????? ?????????????? | 2002                  |
| ????? ?????????????? | 1976                      | ?????????            | ???????               |
|                      |                           | ??????????????       |                       |
|                      |                           | ?????????            | ?????????, WC         |
|                      |                           |                      | ?????????????,        |
|                      |                           |                      | ?????????????????     |
|                      |                           |                      | ?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ???????????

|                                                    |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                  | ??????                |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 22.10.2034            |
| ????? ???????????                                  | ??????                |

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF         |
| ???????? ??????<br>??????????                                              | 175.08 kWh/m²a |
| ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | F              |
| ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1976           |

??????? ?????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????





??????? ?????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????





???????? ?????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ?????????





??????? ???????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????



???????? ??????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## ??? ?????? ?????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Gut aufgeteiltes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage | EBK | ca. 25 m<sup>2</sup>  
Ausbaupotenzial

Dieses Reihenmittelhaus wurde 1976 auf einem ca. 196 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und verfügt über ca. 127 m<sup>2</sup>.

Aufgeteilt wird die Immobilie insgesamt auf 4 Zimmer, der große Wohn-Essbereich, der Küche mit Platz für einen Frühstückstisch, 3 Schlafzimmer, dem Gäste-WC und einem renovierten Badezimmer. Sie verfügen über einen Balkon im Obergeschoss und einer Terrasse nebst Garten.

Im Erdgeschoss findet sich - klassisch aufgeteilt - die Diele mit Garderobenmöglichkeit, der große Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten, die Küche, die es zulässt, auch noch einen kleinen Frühstückstisch zu platzieren und das Gäste-WC mit Tageslicht.

Das Obergeschoss, bestehend aus einem Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, 2 Kinderzimmern und das neue Familienbad mit Tageslicht und barrierearmer Dusche.

Sollte Sie weitere Flächen benötigen steht dem Ausbau des Spitzbodens nichts entgegen - hier kann weitere wohnliche Nutzfläche gewonnen werden.

Genießen Sie Ihre Terrasse mit elektrischer Markise und den Garten, wann immer Sie wollen - gestalten Sie, planen Sie und schaffen Sie dadurch für Ihre Familie ein neues Heim.

Weitere Abstellmöglichkeiten finden sich im Keller, nebst dem Technik-Heizungs- und Waschaum gibt es einen weiteren Vorratsraum und einen größeren Hobbykeller.

Ihr Fahrzeug kann bequem an der Straße geparkt werden.

Sollten Sie der Meinung sein, dass das Ihr neues Zuhause werden kann, freuen wir uns



darauf, Sie kennenzulernen.

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.

??????? ???????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

???????????????? ???? ?????????

Das wird Sie erwarten:

- Reihennittelhaus
- 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.

??????? ???????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

??? ??? ??? ??????????

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.



??????? ?????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

???????? ??????????: 24220031a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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