

Gütersloh – Innenstadt

# Schönes Grundstück mit Altbestand in Top-Lage von Gütersloh | Nähe Heidewaldstadion

Objektnummer: 25220051



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

KAUFPREIS: 405.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |             |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25220051                  | Kaufpreis   | 405.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²                | Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Zimmer       | 6                         | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4                         |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1936                      | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage | Ausstattung | Gäste-WC                                                                  |

Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis  | 08.10.2034     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 451.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1937           |

Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Julian Daut

Telefon: 05241 - 211 99 90

Schönes Grundstück mit Altbestand in Top-Lage von Gütersloh | Nähe Heidewaldstadion

Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1936 auf einem ca. 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gütersloh. Das Gebäude verfügt insgesamt über sechs Zimmer, zwei Bäder und eine Terrasse. Der Zustand ist derzeit stark sanierungsbedürftig; das Objekt bietet jedoch zwei grundsätzlich unterschiedliche Entwicklungspfade, die beide realisierbar sind.

Die Lage: ruhiges, gehobenes Wohnumfeld mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur und dennoch durchgrüntes Umfeld — eine Kombination, die in Gütersloh besonders geschätzt wird. Diese Adresse spricht jedoch für Standortqualität.

Für einen Käufer, der den Bestand erhalten möchte, eröffnet sich eine einmalige Chance. Das Haus könnte behutsam in seinen ursprünglichen Charakter zurückgeführt werden, dabei entsteht Raum für liebevolle Wiederherstellung und atmosphärische Wohnqualität. Wer Freude an historischem Charme hat, findet hier die Möglichkeit, Vergangenes mit zeitgemäßem Komfort zu verbinden und ein Zuhause zu schaffen, das Geschichte und Geborgenheit ausstrahlt.

Wählt ein Käufer stattdessen den Weg des Neubaus, bietet das Grundstück eine klare, zukunftsorientierte Perspektive: Ein Abriss würde Platz schaffen für ein modernes Wohnkonzept mit optimierter Flächennutzung und aktueller Technik. Diese Variante ist sachlich und visionär zugleich und erlaubt eine Neubauplanung, die auf Energieeffizienz, zeitgemäße Grundrisse und langfristige Wirtschaftlichkeit ausgelegt ist. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern mit großen Grundstücken liegt dieses Baugrundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplans - die Details zur möglichen Bebauung ist mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Unabhängig vom Weg bleibt das Objekt eine seltene Gelegenheit: ein großzügiges Grundstück in Top-Lage mit einem historischen Baukörper, der entweder als sanierter Altbestand oder als Basis für einen zeitgemäßen Neubeginn realisiert werden kann. Beide Optionen erfordern Planung, Budget und Fachkompetenz, belohnen im Gegenzug

jedoch mit hohem Potenzial.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur schriftlich mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung findet im Interesse aller Parteien ausschließlich nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung statt – gern stellen wir auf Wunsch den Kontakt zu unseren Kollegen von der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ausstattung und Details

Kurz und knapp

- Top-Lage in Gütersloh
- Zweifamilienhaus "Kaffeemühlenhaus"
- stark sanierungsbedürftig
- Baujahr ca. 1936, offizielle Bescheinigung ca. 1940
- ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche & Staufläche / Ausbau Spitzboden
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- 1 Terrasse
- Garten
- 1 Garage (ca. 1963)
- Stellplätze in der Einfahrt
- Objekt befindet sich im Bereich eines gültigen Bebauungsplans

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber sowie aus der Bauakte zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Alles zum Standort

Das vorgestellte Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße am Rande des kleinen Waldgebiets und in unmittelbarer Nähe zum Heidewaldstadion, eingebettet in ein gründerzeitlich geprägtes Wohnumfeld des Stadtteils.

Die Innenstadt von Gütersloh ist vom Standort aus in wenigen Minuten erreichbar; die Entfernung zur zentralen Einkaufs- und Fußgängerzone liegt typischerweise im niedrigen Kilometerbereich, sodass kurze Fahrten mit dem Auto oder direkte Busverbindungen ins Zentrum möglich sind.

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in überschaubarer Reichweite; größere Supermärkte und Discounter sind im Stadtgebiet gut verteilt und eine größere Lebensmittelfiliale ist in der näheren Umgebung leicht zu erreichen.

Für Familien wichtig: Kindertagesstätten und Schulen sind im Umfeld vorhanden. Unmittelbar am Straßenzug befindet sich unter anderem eine Grundschule, und das städtische Kita-Verzeichnis listet mehrere Einrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Die medizinische Grundversorgung ist durch Hausarztpraxen und Fachärzte in der Stadt sichergestellt; Arztpraxen und Gemeinschaftspraxen sind in erreichbarer Nähe und lassen sich mit dem Auto oder dem ÖPNV ansteuern.

Naherholungsflächen und Parks wie der Stadtpark oder der botanische Garten sind fußläufig bzw. mit kurzer Busfahrt erreichbar und bieten Freizeit- und Grünflächen für Familien und Freizeitaktivitäten.

Die Anbindung an den motorisierten Fernverkehr ist gut: Die Autobahn A2 mit der Anschlussstelle Gütersloh bindet die Stadt an das überregionale Netz an und ist mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar, was Pendelverkehr und überregionale Fahrten vereinfacht. Öffentliche Verkehrsmittel bedienen die Straße und umliegende Haltepunkte regelmäßig; Stadtbuslinien führen zu Hauptverkehrspunkten wie dem Hauptbahnhof, von dort bestehen Verbindungen im Regional- und Fernverkehr.

In der Summe bietet die Lage eine Mischung aus ruhigem Wohncharakter, guter Nähe zur Innenstadt, funktionaler Versorgung vor Ort sowie solider Verkehrsanbindung - Eigenschaften, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Investoren attraktiv sind.

Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 451.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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.

Objektnummer: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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