

Gütersloh – Innenstadt

Mohns Park - Lage, Lage, Lage

CODE DU BIEN: 25220021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 847 m²

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220021
Surface habitable	ca. 145 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	780.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.04.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	159.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



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

Erhebter Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NIN-2023-004524275 3

Energieverbrauch

Trübungsbeurteilung: 38,8 kg CO₂-Äquivalent (kWh/m²)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 189,8 kWh/m²

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 178,8 kWh/m²

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 189,8 kWh/m²

Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Eintrag	Primärenergie (kWh)	Endenergie (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Kessel (kWh)
01.01.2023 - 31.12.2023	Eintrag 1	1.00	1.00	1.00	0.00	0.00

Eintrag 1: weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Die Neubauten sind mit einem Endenergieverbrauch von 15 kWh/m² pro Jahr. Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes beträgt 189,8 kWh/m². Dies ist ein Wert, der über dem Durchschnitt liegt. Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ist um 13 bis 30 % geringer als der Endenergieverbrauch eines Gebäudes mit einem Endenergieverbrauch von 15 kWh/m² pro Jahr.

Erläuterungen zum Verfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs sind in der Anlage angegeben. Die Werte der Anlage sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Werte des Gebäudes. Der spezifische Energieverbrauch eines Gebäudes wird reduziert, wenn das Gebäude energetisch saniert wird und der Endenergieverbrauch von angegebenem Energieverbrauch ist.

1. Werte führen zu Lasten der Energieverbraucher
2. Gebäudespezifische Werte sind unter Berücksichtigung der Klimadaten in kWh/m² angegeben
3. GEG: Gebäudeenergiegesetz
4. GEG: Gebäudeenergiegesetz

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Julian Daut

Telefon: 05241 - 211 99 90

Mohns Park? - Lage, Lage, Lage

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In ruhiger, kinderfreundlicher Lage am malerischen Mohns?Park erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus, das 1980 erbaut wurde und Ihnen auf rund 145?m² Wohnfläche ein behagliches Ambiente bietet.

Schon beim Betreten empfängt Sie die Diele mit praktischer Garderobe, die den Blick auf das sonnendurchflutete Wohn?Esszimmer freigibt. Große Fenster und der direkte Zugang zur überdachten Terrasse mit ca. 17 m², schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Angrenzend liegt die geräumige Einbauküche mit Frühstücksplatz. Ein Büro/Gästezimmer, das Tageslicht?Gäste?WC und ein nützlicher Abstellraum komplettieren diese Ebene.

Im Obergeschoss genießen Sie Ihr großzügiges Elternschlafzimmer sowie zwei gemütliche Kinderzimmer – alle mit Zugang zur geschützten und ca. 9 m² großen Loggia, wo Sie ungestört die Morgen- oder Abendsonne genießen können. Das große Familienbad mit Badewanne und Tageslicht sorgt für Entspannung und Wohlfühlen.

Das großzügige Grundstück von ca. 7847?m² erstreckt sich über zwei Flurstücke und lädt mit seinem liebevoll angelegten Garten zu vielen entspannten Stunden im Freien ein. Ob gemütliche Nachmittage auf der Terrasse oder ausgiebiges Spielen der Kinder auf der Wiese – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Das Untergeschoss überrascht mit einer Vielzahl praktischer Räume: Neben dem Heizungskeller (Zentralheizung modernisiert im Mai?2023) finden Sie vier weitere Kellerräume, einen Waschraum und Ihre private Sauna – pure Erholung an kühlen Tagen.

Zu Ihrem neuen Heim gehören eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze in der Hofeinfahrt. So starten Sie entspannt in jeden Tag.

Das Haus ist in einem sehr gutem Pflegezustand. Die durchdachte Raumaufteilung und die vielen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zum idealen Familiennest inmitten einer ruhigen und naturnahen Umgebung.

Bitte senden Sie uns nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Anschrift und Ihrer Telefonnummer.

Besichtigungen können wir gerne nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung vereinbaren. Sollten Sie hierzu noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu VON?POLL?FINANCE für Sie her.

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Détails des commodités

AUF EINEN BLICK

Einfamilienhaus in sehr ruhiger & kinderfreundlicher Lage am Mohns Park

- 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
- 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 Frühstücksplatz
- 1 Homeoffice / Gästezimmer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Abstellraum

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
- Sauna

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.

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com