

## Hausbesichtigung am Ahornpark\*\*\*4019 G Doppelhaus in Gütersloh

33330 Gütersloh, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 4019 G-DHH 2



Wohnfläche ca.: **155,43 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **499.500 EUR**



## Hausbesichtigung am Ahornpark\*\*\*4019 G Doppelhaus in Gütersloh

Objekt ID	4019 G-DHH 2
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus (Doppelhaus)
Adresse	(Innenstadt) 33330 Gütersloh Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	155,43 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	246 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energiestandard	KfW 40
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Carport, Dusche, Fliesenboden, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Neubau, Niedrigenergiehaus KfW-40, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	prov.frei
Kaufpreis	499.500 EUR



## Objektbeschreibung

Hausbesichtigungen am Ahornpark:

21.04.2024 10-11 Uhr

28.04.2024 10-11 Uhr

Adresse: Ahornpark 18 • 33330 Gütersloh

Neubau eines Doppelhauses

Familienfreundliche Wohnlage in Gütersloh

KfW40-Energieeffizienzstandard mit Erdwärme inkl. Fußbodenheizung  
ohne PV-Anlage

die Errichtung eines Carports + einer Eingangsüberdachung ist optional

Doppelhaushälfte II • GS ca. 246 m<sup>2</sup>

ca. 155 m<sup>2</sup> Wfl. inkl. Spitzboden

nach KBM 2-Verfahren der Stadt Gütersloh

## Ausstattung

Die Häuser erhalten eine Klinkerfassade in Rot. Teilflächen der Fassade werden mit einem Putz in Graustufen abgesetzt. Die Häuser werden in konventioneller Bauweise (Stein auf Stein) im Neubaustandard nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien errichtet. Der Einsatz einer Erdwärmepumpe optimiert das Haus energetisch, so dass der KfW40 Energieeffizienzstandard erfüllt werden kann. Diese innovative Heiztechnik ist durch die Installation einer Fußbodenheizung in den Wohnbereichen aller Etagen möglich. Die Thermostate sind raumweise regelbar. Für die Warmwasserbereitung wird ebenfalls die thermische Energie der Erdwärmepumpe genutzt. Die Fenster sind aus Kunststoff (außen grau, innen weiß) mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung (Ug = 0,6). Umlaufende Dichtungen sorgen für optimalen Wärmeschutz. RC2n-Sicherheitsbeschläge erhöhen den Einbruchschutz im Erdgeschoss. Die Häuser werden im KfW40 Dämmstandard ohne PV-Anlage auf dem Dach gebaut.

Bei dem Doppelhaus findet optional ein möglicher Carport neben dem Haus auf dem Grundstück Platz, sodass Raum für ein zusätzliches Arbeitszimmer gewonnen wird. Außerdem wird der Wohnbereich durch ein weiteres großes, bodentiefes Fensterelement zum Garten geöffnet. Wenn das Doppelhaus voll unterkellert wird, sind Waschmaschine und Trockner im Keller untergebracht, so dass Platz für ein optionales Duschbad im Obergeschoss ist. Dem morgendlichen Stau im Bad würde damit Einhalt geboten. Zur Komfortausstattung im Badezimmer gehören ein Handtuchheizkörper, eine Wanne sowie ein bodengleich gefliester Duschbereich mit einer 2m hohen Duschtrennung mit Tür aus Glas. Eine Wandflächenheizung ist nach Absprache mit dem Installateur möglich. Es sind Fliesen bis zu einem m<sup>2</sup>-Preis von € 40,00 im Kaufpreis enthalten.

Durch den Spitzbodenausbau schaffen Sie das ideale Zuhause mit drei Kinderzimmern. Eine Stahlholmtreppe mit Holzstufen führt auf eine Galerie. Zwei Dachflächenfenster und ein Giebelfenster belichten die Räume optimal und die installierte Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Der Festpreis bezieht sich, mit Ausnahme der Hausanschlüsse, Malerarbeiten, weiterer



Bodenbelagsarbeiten sowie der Außenanlagen, auf die schlüsselfertige Erstellung.

Der Hauseingang, sowie die Fläche neben dem Haus kann optional überdacht werden und gäbe sowohl Ihrem PKW als auch Fahrrädern und Müllbehältern einen geschützten Raum. Wünschen Sie die Installation einer Wallbox, einer hauseigenen Ladestation, beraten wir Sie gern.

## Sonstiges

### VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden
2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat  
LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de  
GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp
3. Es besteht ein Widerrufsrecht
4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

Ein Energiepass ist nicht erforderlich - Grund: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG

---



## Lage

Im Norden von Gütersloh entsteht ein neues ca. 13,5 Hektar großes Wohngebiet.

Auf der südlichen Teilfläche wurde bei der Grundstücksentwicklung das besondere Au-genmerk auf Familienfreundlichkeit gelegt.

Fußwege führen auf den Surenhofsweg, der zusammen mit dem Wulfersweg in diesem Bereich als Fuß- und Radwegachse gestärkt werden soll.

Das gesamte Baugebiet erhält im Südteil eine neue Kita und einen 1.700 m<sup>2</sup> großen Spielplatz – jeweils durch öffentliche neu hergerichtete Grünzüge umgeben.

Weitere Kindergärten und die Grundschule Neißeweg sind in angrenzenden Wohngebieten vorhanden.

Die neue Gesamtschule ist fußläufig zu erreichen.





Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

Auf dem Weg in Ihr neues Zuhause, stehe ich für kompetente Beratung und Verständnis für Ihre persönliche Situation.



*Ihre Simone Polkläsener*

HAUSBESICHTIGUNGEN:  
21.04.2024 10-11 Uhr  
28.04.2024 10-11 Uhr  
Adresse: Ahornpark 18  
33330 Gütersloh

Hausbesichtigungen



Sparkasse  
Gütersloh-Rietberg-Versmold

47850065



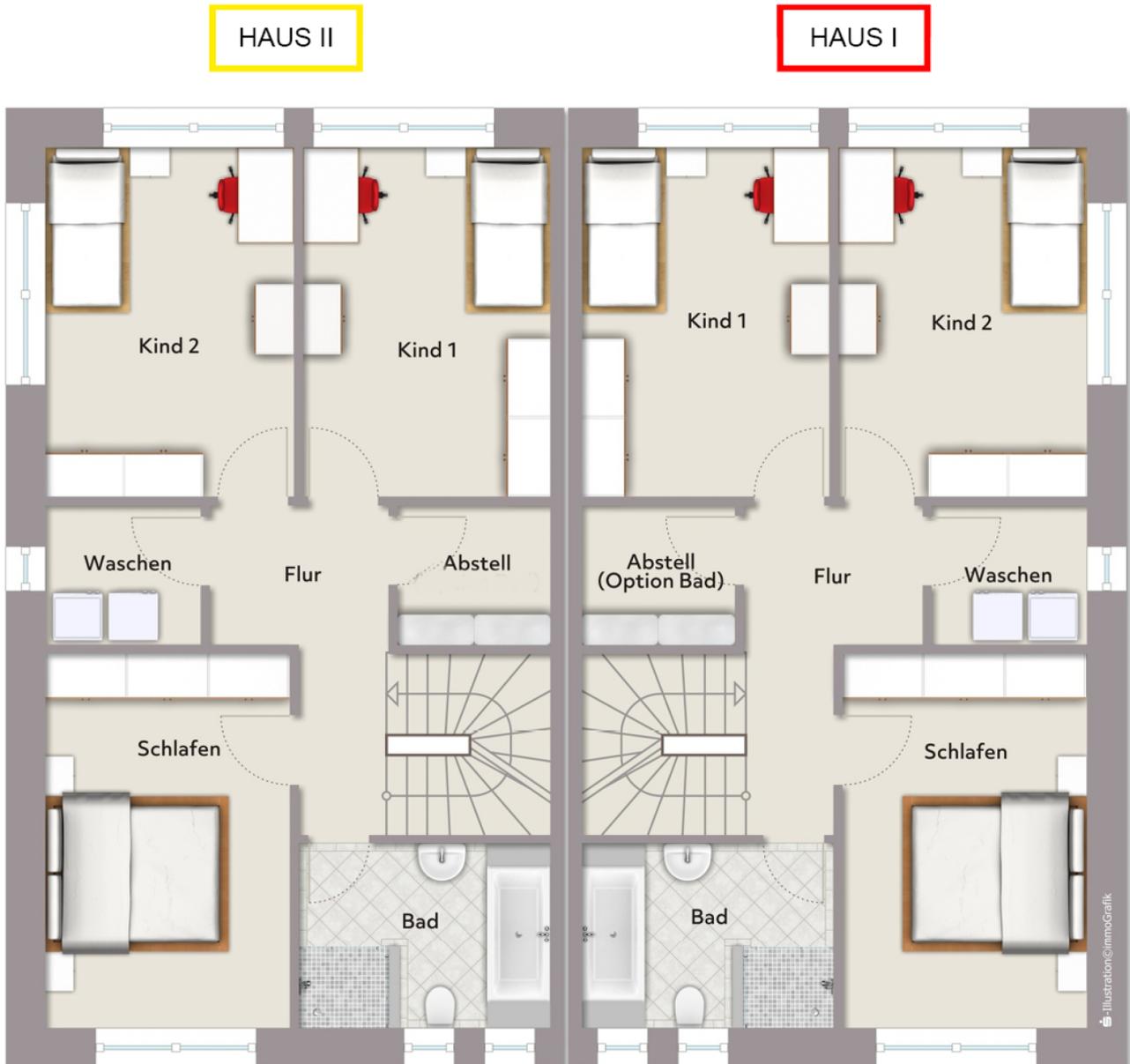
Grundriss

EG



Grundriss

OG



Grundriss

DG

HAUS II

HAUS I

