

## Großzügigkeit in guter Lage \*\*\* 4075 G Einfamilienhaus in Gütersloh

33335 Gütersloh, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 4075 G



Wohnfläche ca.: **128 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **325.000 EUR**



## Großzügigkeit in guter Lage \*\*\* 4075 G Einfamilienhaus in Gütersloh

|                            |                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 4075 G                                                                                          |
| Objekttypen                | Einfamilienhaus, Haus                                                                           |
| Adresse                    | 33335 Gütersloh<br>Nordrhein-Westfalen                                                          |
| Wohnfläche ca.             | 128 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Grundstück ca.             | 745 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Zimmer                     | 5                                                                                               |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                                                                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                             |
| Baujahr                    | 1961                                                                                            |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                          |
| Stellplätze gesamt         | 1                                                                                               |
| Ausstattung / Merkmale     | Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Linoleumboden,<br>Massivbauweise, Satteldach, Teppichboden |
| Provisionspflichtig        | Ja                                                                                              |
| Käuferprovision            | 3,57 % inkl. MwSt.<br>fällig nach notariellem Kaufvertragsabschluss                             |
| Kaufpreis                  | 325.000 EUR                                                                                     |



## Objektbeschreibung

gute und ruhige Wohnlage in Gütersloh, Nähe Bertelsmann

Einfamilienhaus, Baujahr 1961, Teilkeller

745 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück

Bedarfsausweis, Gas, 258,6 kWh(m<sup>2</sup>·a), EEK H

großzügige ca. 128 m<sup>2</sup> Wfl. + ausgebauter Nutzfläche

- EG: 2 ZKB + überdachte Terrasse

- OG: 3 ZKB + Balkon

Garage

Ideal für die größere Familie!

## Ausstattung

Das Haus präsentiert sich mit einem ansprechend gestalteten Vorgarten und einer gepflasterten Einfahrt zur Garage. Die überdachte Terrasse mit Markise ist südlich ausgerichtet.

Im Erdgeschoss verbindet der Flur ein Wohn-/Esszimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC und ein Schlafzimmer. Der Wohn- und Essbereich hat viel Platz für ein geselliges Zusammensein mit der Familie und Freunden. Helle Bodenfliesen und große Fensterflächen verleihen dem Raum eine einladende Wohnatmosphäre.

Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet, während das Gäste-WC mit einem Waschbecken und WC für zusätzlichen Komfort sorgt.

Vom Flur gelangen Sie über eine Stahlbetontreppe in das Obergeschoss, in dem zwei Schlafräume, ein Wohn-/Esszimmer, ein Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum vorhanden sind. Vom großzügigen Wohn-/Essbereich haben Sie Zugang zur sonnigen Südloggia, wo Sie entspannte Momente im Freien genießen können. Zusätzlich steht Ihnen ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Entdecken Sie das Potenzial des Hauses für Ihre neuen Wohnideen!

Wir weisen darauf hin, dass die von uns in diesem Exposé weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen. Wir übernehmen für die Richtigkeit der an uns weitergegebenen Informationen keine Haftung.

## 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](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

## Energieausweis

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Energieausweis             | Wärmeerzeuger 2015 |
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis     |
| Info                       | Wärmeerzeuger 2015 |
| Ausstellungsdatum          | 14.09.2023         |
| Gültig bis                 | 13.09.2033         |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude        |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1961               |
| Primärenergieträger        | Gas                |
| Endenergiebedarf           | 258,60 kWh/(m²·a)  |
| Energieeffizienzklasse     | H                  |



## Lage

Gute und ruhige Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Bertelsmann Hauptverwaltung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Die Innenstadt von Gütersloh liegt ca. 3 km entfernt.





Gartenansicht



Hausansicht



Eingangstür



Wohn-/Esszimmer



Innenansichten



Gartenansicht





Badezimmer EG



Küche



Kinderzimmer OG

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



*Ihre Simone Polkläsener*



Sparkasse  
Gütersloh-Rietberg-Versmold

47850065

