

Gütersloh – Isselhorst

# Tolles Einfamilienhaus mit Einbauküche in perfekter Wohnlage von Isselhorst | Heizung 2023

Objektnummer: 25220001



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

KAUFPREIS: 510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 576 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

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

Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220001
Wohnfläche	ca. 166,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	510.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	200.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Laura Stolke Mobil: 0176 - 21 51 98 14 Tel.: 05241 - 21 19 99 0 Tolles Einfamilienhaus mit Einbauküche in perfekter Wohnlage von Isselhorst | Heizung 2023 Diese Immobilie bietet Ihnen ein stilvolles und komfortables Zuhause in einer gehobenen Ausstattung. Das Haus wurde im Jahr 1974 auf einem ca. 576 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 166 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 6 Zimmer. Hinzu kommt ein Vollkeller und darüber hinaus ist das gesamte Haus mit Rollläden ausgestattet, teilweise elektrisch. Das Erdgeschoss: Der überdachte Eingangsbereich führt Sie in eine helle Diele mit einem gesonderten Garderobenbereich. Des Weiteren ist im Entrée auch das Tageslicht-Gäste-WC mit Dusche zu finden. In der bereits vorhandenen modernen Einbauküche können Sie Ihren Alltag gemütlich starten. Angrenzend befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit einem praktisch integrierten Vorratsraum. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung im großzügigen Wohn-Essbereich, die für eine behagliche Wärme sorgt. Von dort aus gelangen Sie auf den großen und teilüberdachten Terrassenbereich, der zum Entspannen oder zum geselligen Beisammensein einlädt. Das Gartenhaus bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für die bereits vorhandenen Gartengeräte - Lassen Sie Ihre Gartenträume wahr werden! Außerdem befindet sich ein Büro auf der Etage, dieses bietet Ihnen genügend Platz für Ihr Homeoffice. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einem hochwertig und hellen Natursteinboden ausgestattet. Das Dachgeschoss: Hier werden Ihnen 3 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und ein Ankleidezimmer geboten. Entscheiden Sie, wer welches Zimmer bezieht. Das Kellergeschoss: Vorhanden sind ein Heizungs- und Technikraum, ein Vorratskeller und ein großer Hobbyraum. Hinzu kommen zwei weitere Räume, diese zusätzliche Nutzfläche bietet Ihnen diverse Möglichkeiten zur Gestaltung - ein Fitnessraum oder doch lieber eine Entspannungszone? In der Zufahrt ist zusätzlich zu der Garage mit elektrischen Tor und Außenzugang in den Garten, ein weiterer Stellplatz vorhanden. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese modernisierte Immobilie persönlich zeigen zu dürfen. Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden.

Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten

- Baujahr 1974
- Grundstück ca. 576 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 166 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- massive Klinkerbauweise
- überdachter Eingangsbereich
- heller Dielenbereich
- praktischer Garderobenbereich
- tageslichtdurchflutetes Gäste-WC mit Dusche
- zeitloses Tageslichtbad mit Badewanne
- Fußbodenheizung im Wohn-Esszimmer
- Einbauküche mit E-Geräten
- Rollläden im gesamten Haus, teilweise elektrisch
- Vollkeller mit zusätzlicher Nutzfläche
- Gaszentralheizung (2023)
- großzügiger Garten mit einem Terrassenbereich und einem Gartenhaus
- Gartengeräte stehen zur Verfügung
- Hausbrunnen für die Gartenbewässerung
- eine Garage mit elektrischen Tor und Außenzugang
- ein weiterer Stellplatz in der Zufahrt

### ERDGESCHOSS

- Dielenbereich
- Garderobe
- Gäste-WC
- Einbauküche mit E-Geräten
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss inklusive eines abgegrenzten Vorratsraumes
- Wohn-Essbereich
- Büro
- Terrassen- und Gartenzugang

### DACHGESCHOSS

- Tageslichtbad mit Wanne
- 3 Schlafzimmer
- Ankleidezimmer

### KELLER



- Heizungskeller/Technik
- Vorratskeller
- Hobbyraum
- zwei zusätzliche Räume (Nutzfläche)

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.

Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Alles zum Standort

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 55.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel 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 ausgebauten Stadtbusnetz. Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

Objektnummer: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25220001 - 33334 Gütersloh – Isselhorst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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