

Gütersloh – Innenstadt

## Mohns Park - Lage, Lage, Lage

???????? ??: 25220021



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

???? ??: 780.000 EUR • ??: ca. 145 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 847 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25220021                |
| ????????????          | ca. 145 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 6                       |
| ????????????? ???     | 3                       |
| ????????????          |                         |
| ??????????            | 1                       |
| ????? ??????????????  | 1980                    |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????      |
|                       | ?????? ??????????????,  |
|                       | 1 x ????????            |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????         | 780.000 EUR                                                                           |
| ??????                 | ??????????????                                                                        |
|                        | ??????????????????                                                                    |
| ?????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ???????????????? | 2023                                                                                  |
| ?????????              | ?????????                                                                             |
| ???????????????        |                                                                                       |
| ?????????              | ?????????, WC<br>??????????????,<br>?????????, ??????,<br>???????????                 |

???????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 159.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 27.04.2033                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1980           |

??????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



???????? ?????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ?????????



??????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



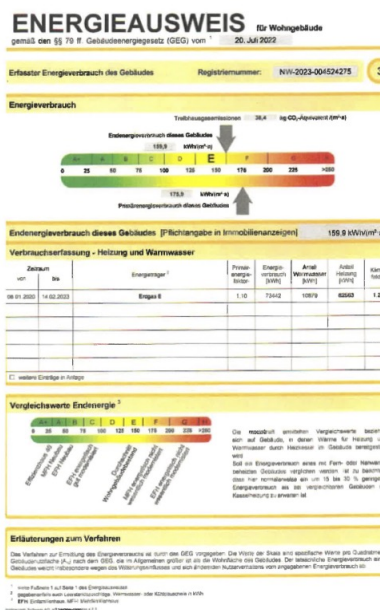
??????? ???????? : 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



???????? ???????? : 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



??????? ???????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## ??? ?????? ??????????

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?m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.?847?m<sup>2</sup> 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.

??????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????????????????? ??? ?????????

#### AUF EINEN BLICK

Einfamilienhaus in sehr ruhiger & kinderfreundlicher Lage am Mohns Park

- Baujahr 1980
- ca. 847 m<sup>2</sup> Grundstück (bestehend aus 2 Flurstücken)
- ca. 146 m<sup>2</sup> 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.

??????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 159.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

??????? ?????????: 25220021 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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